

Commune de  
**AZAY-LE-RIDEAU (37)**  
Modification de droit commun  
n°1 du PLU



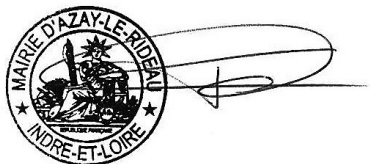
Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20/12/2023  
approuvant la modification de droit commun n°1.

Fait à Azay-le-Rideau,

La Maire,

Sylvia GAURIER  
Maire



**APPROUVÉ LE : 20 décembre 2023**

Dossier 22113746  
23/11/2023

réalisé par

Commune de

**Azay-le-Rideau (37)**

Modification de droit commun  
n°1 du PLU



## Règlement écrit

| Version         | Date       | Description                      |
|-----------------|------------|----------------------------------|
| Règlement écrit | 23/11/2023 | Modification de droit commun n°1 |

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TABLE DES MATIERES .....</b>                                                                                                                                     | <b>2</b>  |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES .....</b>                                                                                   | <b>8</b>  |
| <b>1. PORTEE DU REGLEMENT .....</b>                                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| 1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU .....                                                                                | 8         |
| 1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....                                                                                                                                 | 9         |
| 1.3. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES .....                                                                                                       | 10        |
| 1.4. ADAPTATIONS MINEURES .....                                                                                                                                     | 10        |
| 1.5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE .....                                                                                       | 11        |
| 1.6. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS .....                                                                                   | 11        |
| 1.7. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES .....                                                                                                            | 11        |
| <b>2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>                                                                                         | <b>12</b> |
| 2.1. ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                                 | 12        |
| 2.2. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME .....                                                                 | 13        |
| 2.3. ELEMENTS NATURELS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                              | 13        |
| 2.4. BOISEMENTS OU MASSIFS BOISES IDENTIFIES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                                | 13        |
| 2.5. BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME<br>14                                          |           |
| 2.6. RISQUES INONDABLES IDENTIFIES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION VALLEE DE<br>L'INDRE (R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME) ..... | 14        |
| 2.7. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L.151-11, 2° DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                             | 15        |
| 2.8. EMPLACEMENTS RESERVES (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                                                                  | 15        |
| 2.9. PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L.151-41, 5° ET R.151-32 DU CODE DE L'URBANISME) .....                                                   | 15        |
| 2.10. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                                                                               | 16        |
| 2.11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....                                                                                                                           | 16        |
| <b>3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>                                                                                             | <b>17</b> |
| 3.1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS .....                                                                                                                  | 17        |
| 3.2. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES .....                                                                                                                   | 17        |
| 3.3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES .....                                                                                              | 17        |
| 3.4. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS .....                                                                                   | 17        |
| 3.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL .....                                                                                                | 18        |
| 3.6. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET<br>PAYSAGERE .....                                      | 19        |
| 3.7. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION .....                                                                                  | 23        |

#### **4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME .. 24**

#### **5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT ..... 29**

- 5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION ..... 29
- 5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES ..... 30

#### **6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 32**

- 6.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ..... 32
- 6.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX ..... 33

### **LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES 35**

#### **1. LA ZONE UA ..... 35**

- 1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 35
- 1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 40

#### **2. LA ZONE UB ..... 52**

- 2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 52
- 2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 55

#### **3. LA ZONE UC ..... 64**

- 3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 64
- 3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 67

#### **4. LA ZONE UE ..... 73**

- 4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 73
- 4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 76

#### **5. LA ZONE UL..... 82**

- 5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 82
- 5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 85

#### **6. LA ZONE 1AU ..... 94**

- 6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 94
- 6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 97

#### **7. LES ZONES 2AU ET 2AUc..... 109**

- 7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..... 109
- 7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 109
- 7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 109



|                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8. LA ZONE A</b>                                                                               | <b>110</b> |
| 8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES            | 110        |
| 8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE          | 115        |
| <b>9. LA ZONE N</b>                                                                               | <b>124</b> |
| 9.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES            | 124        |
| 9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE          | 129        |
| <b>LES ANNEXES</b>                                                                                | <b>138</b> |
| <b>ANNEXE A : LEXIQUE</b>                                                                         | <b>138</b> |
| <b>ANNEXE B : PRINCIPE DE PLANTATIONS DE HAIES</b>                                                | <b>142</b> |
| <b>ANNEXE C : LISTE DES ESPÈCES INVASIVES NE DEVANT PAS ÊTRE PLANTÉES</b>                         | <b>143</b> |
| <b>ANNEXE D : LISTE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>                                                     | <b>151</b> |
| <b>ANNEXE E : SCHÉMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISÉES POUR LES VÉHICULES DE COLLECTE</b>      | <b>151</b> |
| <b>ANNEXE F : ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</b> | <b>153</b> |
| <b>ANNEXE G : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION</b>                                                  | <b>169</b> |

# PREAMBULE

## ■ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Azay-le-Rideau.

## ■ DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement.

### Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UAa, UAc, UB, et UL.
- zones urbaines à dominantes d'activités économiques et/ou d'équipements : UC, UE et UEc.

### Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU ou 2AU.
- zones à urbaniser à vocation économique : 1AUc ou 2AUc.

### Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend cinq secteurs spécifiques :

- « Aep », autorisant l'installation d'un cimetière en secteur diffus
- « Ah », autorisant le développement de l'habitat et de l'artisanat par changement de destination sur l'ensemble des bâtis existants ;
- « AL », autorisant la diversification agricole par le développement d'activités touristiques complémentaires ;
- « Ap », inconstructible pour des raisons de préservation paysagère de l'entrée de bourg depuis la route de Tours ;
- « At », autorisant le développement d'hébergement touristique et destinations annexes.

### Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'un bois, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend quatre secteurs spécifiques :

- « Ne », ciblant le site d'une ancienne décharge ;
- « Nd », localisant les domaines ayant un potentiel de développer des activités de loisirs et touristiques ;
- « NI » correspond au site du camping et le secteur de Grevy pour le développement d'une activité de tourisme ;
- « Ng », ciblant l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

## ■ CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document (le règlement écrit) et des documents graphiques (au 1/2000<sup>ème</sup> et 1/7000<sup>ème</sup>) qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,

- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le présent document est constitué :

- **Chapitre 1** : de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- **Chapitre 2** : de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- **Chapitre 3** : d'annexes au règlement comprenant :
  - Annexe A : lexique des termes utilisés dans le présent document
  - Annexe B : principe de plantation de haies.
  - Annexe C : liste des espèces invasives ne devant pas être plantées
  - Annexe D : liste des emplacements réservés.
  - Annexe E : conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
  - Annexe F : liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
  - Annexe G : fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N.

# LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RÈGLES S'APPLIQUANT À TOUTES LES ZONES

## 1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

### 1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

#### 1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

*Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme*

- Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

- Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

#### 1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

- Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

- Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## 1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L.522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### 1.3. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations sont annexées au Plan Local d'Urbanisme. Ces servitudes sont visibles dans les annexes du dossier de PLU.
- La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique : le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) conformément au code de l'environnement.
- Les dispositions attachées aux ICPE et le RSD soumettent à des conditions de distances strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement.

### 1.4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité des ces immeubles avec lesdites règles ou qui sans effet à leur égard.

#### 1.4.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

#### 1.4.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

#### 1.4.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

#### 1.4.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

### **1.5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations l'autorise.

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction est admise dans un délai maximum de cinq ans à compter de la date du sinistre.

### **1.6. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

### **1.7. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES**

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).



## 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.1. ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)



Elément de patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent **faire l'objet d'une demande de permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Des démolitions partielles limitées à la stricte nécessité sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique ou en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc.).

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

*Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe F du présent règlement.*

## 2.2. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) RECENSE AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur et/ou d'une plantation. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

## 2.3. ELEMENTS NATURELS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)



Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Alignement végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

*Les éléments identifiés sont spécifiquement présentés dans l'annexe F du présent règlement écrit.*

La disposition suivante ne concerne pas les éléments linéaires ou ponctuels identifiés dans le règlement graphique, elle ne concerne que les éléments surfaciques (cf. paragraphe suivant).

## 2.4. BOISEMENTS OU MASSIFS BOISES IDENTIFIES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)



Boisement ou massif boisé à créer ou à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;

- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...) ;
- Les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages techniques RTE ;
- Motifs agricoles : ouvertures d'un accès de 8 m maximum, ne pouvant être fait en un autre lieu ;
- Exploitation du massif forestier encadré par un plan de gestion forestier.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur les espaces identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

## 2.5. BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

..... Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Le territoire compte un axe routier soumis au recul lié à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) : la RD 751

Au sein de la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus

- à l'adaptation ;
- au changement de destination ;
- à la réfection ;
- à l'extension de constructions existantes.

## 2.6. RISQUES INONDABLES IDENTIFIES AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION VALLEE DE L'INDRE (R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME)



Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.



Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Cette trame risque renvoie à l'application du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation Vallée de l'Indre en vigueur sur le territoire.

## 2.7. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L.151-11, 2° DU CODE DE L'URBANISME)



Changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Chaque bâtiment identifié et retenu pour un changement de destination a répondu aux critères cumulatifs suivants :

- Bâti concerné par une qualité architecturale traditionnelle ;
- Desservi par une sécurité incendie aux normes en vigueur ;
- Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité à maximum de 100 mètres du bien visé (les derniers 100 mètres étant à la charge du pétitionnaire) ;
- Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'unité foncière concernée par le projet ;
- Constitué d'une emprise au sol minimale existante de 50 m<sup>2</sup> (construction légale à la date d'approbation du PLU) ;
- Eloigné de toute activité agricole identifiée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ;
- Exclu de toute connexion directe aux RD 751, 121, 84, 57 et 39 pour son seul usage (dans tous les cas le projet est conditionné à l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de l'axe visé).

*L'annexe G du présent règlement présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés.*

## 2.8. EMBLEMENTS RESERVES (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

*Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés dans l'annexe D du présent règlement écrit.*

## 2.9. PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L.151-41, 5° ET R.151-32 DU CODE DE L'URBANISME)



Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (5° L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme)

Les documents graphiques du PLU fixent un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Cette servitude vise à permettre une structuration cohérente d'un secteur situé en entrée de ville et proche de la gare ferroviaire comprenant de forts enjeux paysagers. Il tend également de mener une réflexion sur le site du point de vue du développement durable.

Cette servitude autorise les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sur le site à la date d'approbation du PLU. Toute construction nouvelle sur le site, autorisée au sein de la zone 1AU, est limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne doit pas compromettre la possibilité de réaliser un aménagement d'ensemble sur le site.

La servitude d'inconstructibilité est effective 3 ans à la date d'approbation du PLU c'est-à-dire jusqu'au 21 juillet. 2024

## 2.10. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur. Se référer à la pièce des OAP pour connaître les prescriptions sur chacun des secteurs.

## 2.11. LINEAIRE COMMERCIAL (R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME)



Linéaires au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de service au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

## 2.12. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Périmètre de 500 mètres autour des Monuments historiques

A titre informatif, les périmètres de protection des abords des Monuments historiques figurent sur le règlement graphique. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France est de rigueur pour toute nouvelles constructions ou travaux de réhabilitation. Certains de ces périmètres sont amenés à évoluer par l'application d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).



Voie bruyante de catégorie 3

A titre informatif, les zones de bruit relatives à la circulation routière sur les axes à grande fréquentation figurent sur le règlement graphique (classement par arrêté préfectoral). A l'intérieur de ces zones, les constructions nouvelles sont soumises à des normes d'insonorisation adaptées à la contrainte sonore causée par l'utilisation de l'infrastructure. Ces normes ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles ou forestiers.

Un seul axe est concerné sur la commune, la RD 751 classée en catégorie 3. Ce classement induit une marge de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure où s'applique les règles d'insonorisation des nouvelles constructions.

### 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

#### 3.1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

Sont autorisées dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liées :

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.
- à des installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ;

#### 3.2. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone ;
- les travaux d'infrastructure routière ;
- les ouvrages spécifiques liés au Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE) en tant que :
  - ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
  - ouvrages exceptionnels (pylônes).

#### 3.3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Concernant le risque retrait et gonflement des argiles, il est rappelé l'obligation d'effectuer une étude géotechnique dans le cadre d'une construction de maison individuelle, ou de la vente d'un terrain constructible dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

#### 3.4. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit de constructions, ouvrages ou équipements destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée :

- pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

### 3.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

#### ■ ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

#### ■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- En zone à urbaniser à vocation principale économique : 20 mètres par rapport à l'alignement ;
- En zone agricoles et naturelles : 15 mètres par rapport à l'alignement.

#### ■ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de l'Indre et Loire, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD ;
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes ;
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

### **3.6. EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux...) portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont interdites.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

#### **■ ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, toujours en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas non plus applicables dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Dans le cas présent, la mise en place de tels périmètres a été retenue pour les zones U et AU.

Ainsi, dans le cadre d'utilisation de matériaux nouveaux, de techniques innovantes ou de formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables, la présente construction pourra déroger aux règles du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.



## ■ TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...). Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas des extensions :

- les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

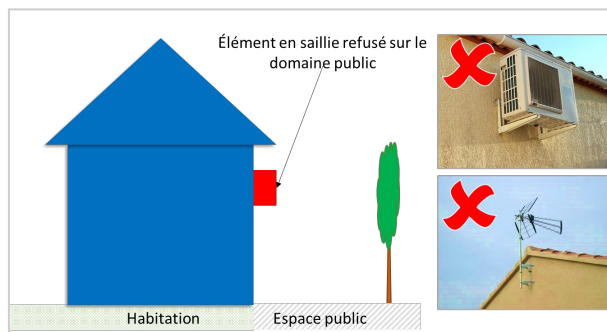
Les teintes claires sont autorisées pour les toitures des bâtiments d'activité économique nonobstant les règles de teintes applicables dans les dispositions sur les toitures de chaque zone.

## ■ DISPOSITIFS TECHNIQUES ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés ou masqués ou dissimulés. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.



Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être soit intégrés soit posés en superposition estompée (hors périmètre monuments historiques pour cette dernière disposition). Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

Une implantation en partie basse de toiture et en conservant une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public devra être privilégiée. Seuls les cas dument justifiés par une impossibilité technique pourront prétendre à une installation contraire.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;

- installés au sein de la toiture ou en superposition estompée en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface, composés de modules monocristallins ou a minima équivalents (supports des cellules et ossatures de couleur sombre) et assurer une absence de réverbération.



*Exemple de panneaux solaires autorisés ↑*

#### ■ CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

#### ■ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.
- Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

#### ■ ENSEIGNES

Le règlement de publicité est régi par le Code de l'environnement et est compétence du Maire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les prescriptions suivantes sont issues du cahier de recommandation du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.

Les enseignes doivent être apposées de préférence sur la façade des bâtiments et dans tous les cas sans débordement possible.

L'enseigne sur toiture est interdite (cf. schémas ci-dessous).

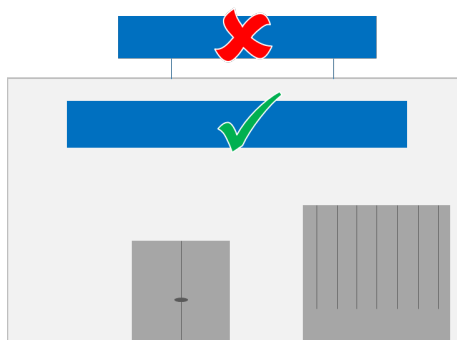
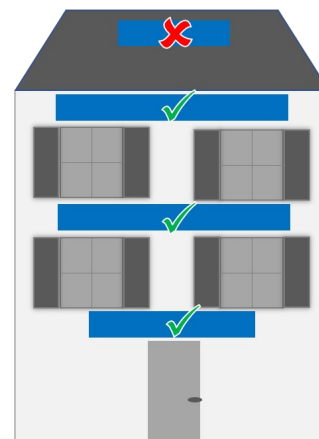
Les enseignes peuvent être un caisson lumineux si elles présentent un fond opaque ou sombre : lettres découpées au pochoir. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les éclairages destinés à la mise en scène des constructions, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems ne peuvent pas être localisés dans le secteur inconstructible figurant aux Orientations d'Aménagement en bordure de la R.D 751.

- Pour les enseignes parallèles :

Sur les bâtiments de type « habitation », l'enseigne doit respecter les détails architecturaux de la façade :

- Ne pas masquer les corniches, les moulures et les modénatures ;
- Ne pas masquer les balcons ;
- Ne pas masquer les baies ;
- Ne pas être implantée sur les marquises ;
- Ne pas être implantée sur les toitures ni sur les terrasses ;
- Ne pas être implantée à cheval sur une rupture de façade.



Sur les bâtiments de type « industrielle », l'enseigne doit s'inscrire dans un bandeau de 2m de hauteur maximale et se situer à plus de 3m du sol.

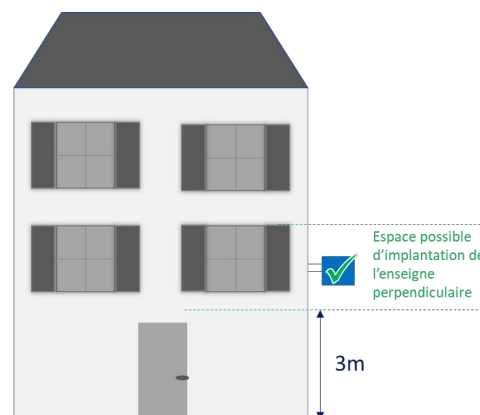
- Pour les enseignes perpendiculaires :

L'enseigne perpendiculaire ne doit pas constituer un obstacle sur l'espace public et s'élever à 3 mètres du sol minimum.

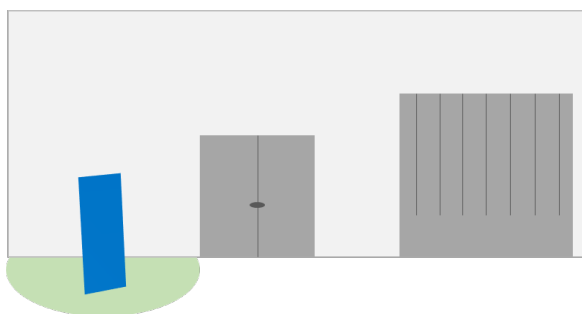
L'enseigne perpendiculaire ne doit pas s'élever au-dessus de la limite supérieure des ouvertures du premier étage.

Le nombre des enseignes perpendiculaires est limité à 1 par raison sociale.

Le format unitaire de l'enseigne perpendiculaire est de 1m².



- Pour les enseignes scellées au sol :



Le nombre des enseignes scellées au sol est limité à 1 dispositif par raison sociale.

Le dispositif d'enseigne scellée au sol ne doit pas dépasser 5 mètres de haut et 1 mètre de large.

Le dispositif d'enseigne scellée au sol doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privée.

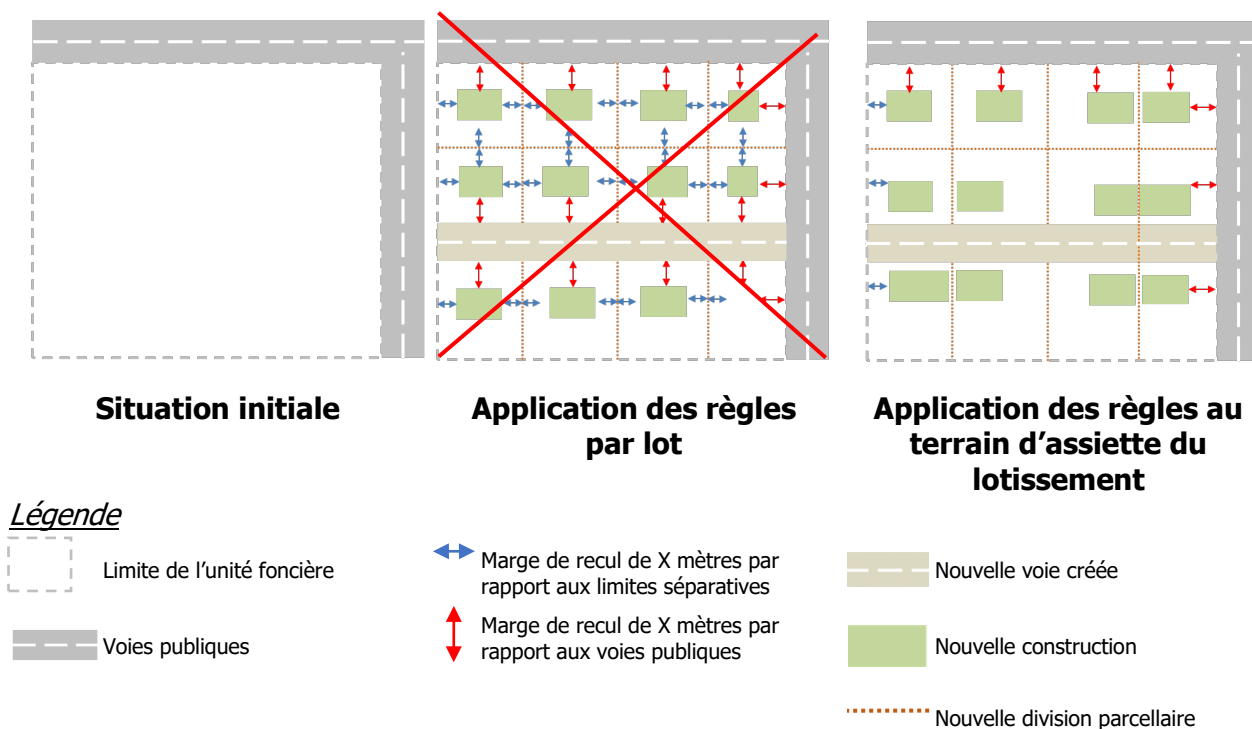
### 3.7. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

A noter que dans les articles par zones, des précisions sont insérées pour contrer cette règle en précisant si le retrait par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, s'applique pour les voies existantes, à élargir et/ou à créer.

*Principe d'application des règles de recul retenu vis-à-vis du terrain d'assiette du lotissement*



## 4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Exploitations agricoles et forestières :**

- ✓ Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

- ✓ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

- **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- ✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

- ✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions (démontables ou non) destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :



✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.



- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment.

Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- ✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- ✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- ✓ Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

## 5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

### 5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

#### 5.1.1. Modalités de calcul

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet. Sauf exception définie ci-après, Il doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles doivent être réalisées sur une unité foncière située à moins de 150 mètres.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après.

#### ■ POUR LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTION :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

#### ■ POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION :

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

#### ■ POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

- Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »*

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

## 5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 5.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Le couvremment des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

### 5.2.2. Règles quantitatives

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement et doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

#### ■ CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

| Sous-destinations de la construction                                                                                                                                                                                       | Nombre de places minimum requis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b><br><br><b>Règles spécifiques pour :</b><br>les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme. | <p>1 place minimum par habitation en zone UA sur l'unité foncière visée par la construction sauf en cas de réhabilitation du bâti ancien (aucune place requise).</p> <p>2 places de stationnement non closes minimum par habitation en zone UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N sur l'unité foncière visée par la construction. Une exception est admise dans le cas des logements collectifs, pour lesquels les places de stationnement demandées pourront être closes.</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent également prévoir sur l'espace communs ouvert à la circulation publique des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.</p> <p>1 place minimum par habitation sur l'unité foncière visée par la construction.</p> |

#### ■ LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

### 5.2.3. Stationnement des vélos

Sauf impossibilité technique avérée (disponibilité foncière sur la parcelle) dans les cas ci-dessous, ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

| Destination des constructions<br>(R.151-27)                  | Sous-destination des constructions<br>(R.151-28)                                   | Sous destinations pour lesquelles la règle du stationnement vélo est appliquée                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                            | logement                                                                           | Pour les opérations de logements collectifs, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> par logement à partir de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher. |
|                                                              | hébergement                                                                        | Superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> par logement à partir de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | artisanat et commerce de détail                                                    | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |
|                                                              | restauration                                                                       | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |
|                                                              | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                               |
|                                                              | hébergement hôtelier et touristique                                                | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                |
|                                                              | cinéma                                                                             | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                |
|                                                              | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                               |
|                                                              | salles d'art et de spectacles                                                      | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                |
|                                                              | équipements sportifs                                                               | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |
|                                                              | autres équipements recevant du public                                              | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | industrie                                                                          | Non réglementé                                                                                                                                                                                                          |
|                                                              | bureau                                                                             | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |
|                                                              | centre de congrès et d'exposition                                                  | Pour les commerces de détail, superficie minimale de 2 m <sup>2</sup> à partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |

## 6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ■ DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. La voie de desserte doit être proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ■ ACCES

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### ■ VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf quand un point de regroupement est aménagé permettant au véhicule de collecte de ne pas desservir l'impasse. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## 6.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

### ■ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques ou agricole et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ■ EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### ■ EAUX PLUVIALES

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

- d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées (collecteur, fossé ou caniveau) sauf si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toiture inaccessible peuvent être utilisées pour un usage extérieur (arrosage du jardin, lavage divers ...) ou à l'intérieur de la construction pour évacuer les excréta (toilettes) ou pour nettoyer le sol conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie. Leur stockage est permis en cuves enterrées ou, à défaut, dans des aériennes faisant parti de la composition architecturale de la construction ou non visibles depuis le domaine public.

#### ■ DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ■ INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes constructions principales nouvelles qui le nécessitent, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.), excepté en zones agricoles et naturelles.

#### ■ RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dissimulés en façade, sauf contraintes techniques en justifiant l'impossibilité.

# LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

## 1. LA ZONE UA

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

La zone UA correspond au centre-bourg ancien caractérisé par des formes strictes d'implantation, une densité bâtie ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Cette zone est également caractérisée par une grande mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa, qui correspond au tissu urbain ancien en renouvellement urbain (quartier des Ateliers) ;
- Le secteur UAc, qui correspond au tissu urbain ancien sous cavé.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 1.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.



Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UA.

(cf. tableau ci-dessous).

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | UA | UAa | UAc | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓  | ✓   | ✓   |                          |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓  | ✓   | ✓   |                          |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✓* | ✓*  | ✗   | Voir conditions énoncées |
|                                                       | restauration                                                                       | ✓* | ✓*  | ✗   | Voir conditions énoncées |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓  | ✓   | ✓   |                          |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✓  | ✓   | ✓   | Voir conditions énoncées |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✓  | ✗   | ✗   | Voir conditions énoncées |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓  | ✓   | ✗   |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓  | ✓   | ✗   |                          |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✓* | ✓*  | ✗   | Voir conditions énoncées |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✓  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✓  | ✓   | ✗   |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗  | ✗   | ✗   |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✓  | ✓   | ✗   |                          |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  | ✗   | ✗   |                          |

### 1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'autorisation d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'habitat léger et/ou mobile de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs d'attraction ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de l'habitation principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

**En outre à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable sont interdits :**

- le creusement de puits, de forages, de sondages, quelle qu'en soit la destination, sauf dérogation préfectorale après avis de l'hydrogéologue agréé ;
- l'ouverture d'excavations permanentes et de carrières ;
- la création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus ;
- l'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc, d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange, etc ;
- l'installation de réservoirs d'eaux usées autres que ceux utilisés pour l'assainissement autonome unifamilial ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

### 1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### **Sont soumises à des conditions particulières :**

- Dans les secteurs UA et UAa, les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail, de restauration et de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée
- Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

**Dans la zone inondable de l'Indre (P.P.R.N.P.I.),** dont l'emprise indicative figure aux documents graphiques avec une trame spécifique, sont également autorisés sous conditions :

- les remblais pour constituer des endiguements justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les remblais nécessités par les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables, à condition que :
  - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
  - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues en amont et en aval ;
- les remblais nécessaires pour l'extension modérée des installations nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

#### **En outre à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable sont soumises à des conditions particulières :**

- les puits, forages et sondages, autorisés par dérogation préfectorale, réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles ;
- le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche pour les produits liquides ;
- le stockage des produits inflammables ou de produits toxiques ou dangereux pour l'environnement qui ne sera autorisé sous le niveau du sol que dans des réservoirs en fosse maçonnée ou assimilés et, pour les liquides inflammables, dans des conditions énoncées par l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes. Les réservoirs aériens devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du réservoir ;
- les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service ;
- les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation de travaux qui ne pourront être comblées qu'avec des matériaux naturels non souillés, inertes et insolubles ;

- les demandes de permis de construire qui devront être obligatoirement soumises pour avis aux services de l'État chargés de la police des eaux et du contrôle des règles d'hygiène.

#### 1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (antennes, cages d'ascenseurs, souches de cheminées, garde-corps...), n'est pas réglementée.

*Le terrain est le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet :*

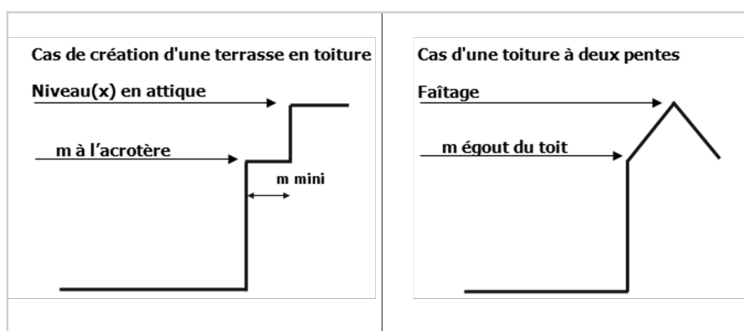
- *Si la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'altitude de référence est celle de la voie bordant le terrain, dans la partie où son profil est le plus bas, au plus près du point de référence haut de la construction.*
- *Si la construction est implantée en retrait de l'alignement de 5 mètres ou plus, l'altitude de référence du terrain est mesurée dans l'emprise du projet, à l'aplomb du point de référence haut des constructions.*

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes, s'il y a unité de hauteurs (hauteurs des corniches, égout de toiture notamment) ; Elle ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) et 12 mètres au faîtage (ou à l'attique dans le cas d'une toiture terrasse).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs.



## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

**En dehors des rues Carnot, Gambetta et Balzac** (implantation obligatoire à l'alignement), des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- implantation avec un retrait maximum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement lorsque celle-ci est liée au parti architectural ou à l'implantation des constructions voisines et à condition de respecter la continuité visuelle de la rue ; ce retrait maximum est porté à 7,00 mètres au sein du secteur UAa uniquement pour les constructions annexes telles que garage ou préau ;
- implantation avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, un porche ... existant ou prévu dans le projet de construction à l'exception de la rue de la Gare où cette continuité visuelle peut être assurée également par un muret surmonté d'une grille en ferronnerie, l'ensemble atteignant une hauteur minimale de 1,60 mètre ; dans ce cas, l'implantation de la construction doit conserver une harmonie avec les constructions voisines.
- en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, ou en extension au sein du seul secteur UAa, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines. Les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.

Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines :

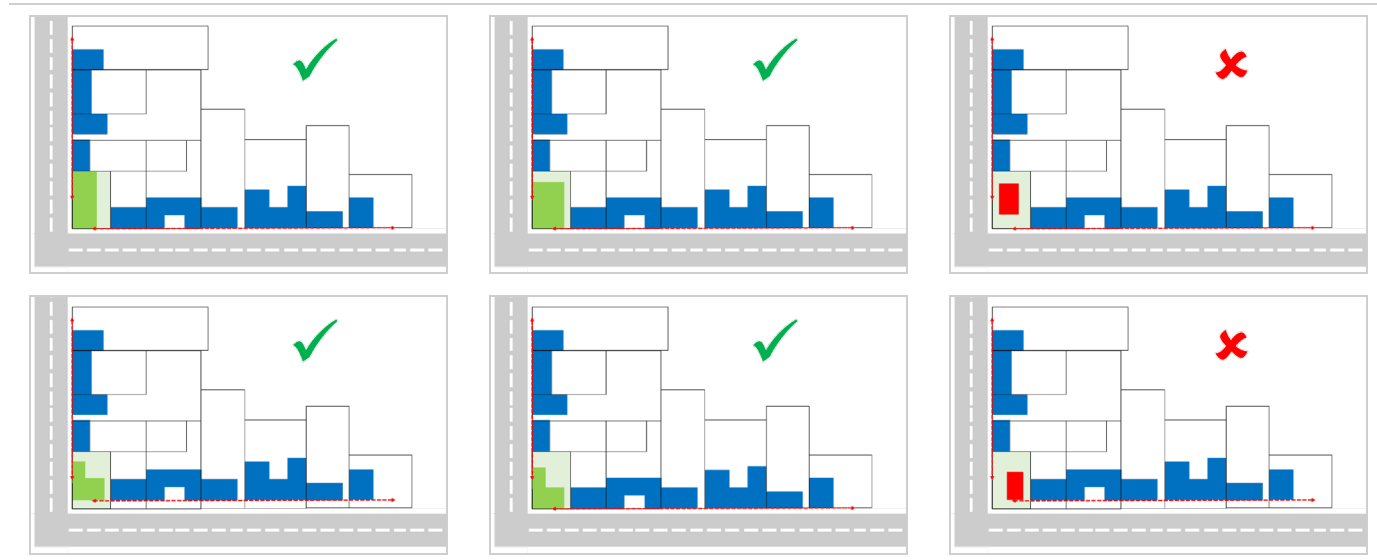
- travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- extension, réhabilitation, surélévation, isolation par l'extérieur de bâtiments construits avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
- impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité,...).

### • Pour les terrains situés entre deux voies

Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'autre voie.

- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

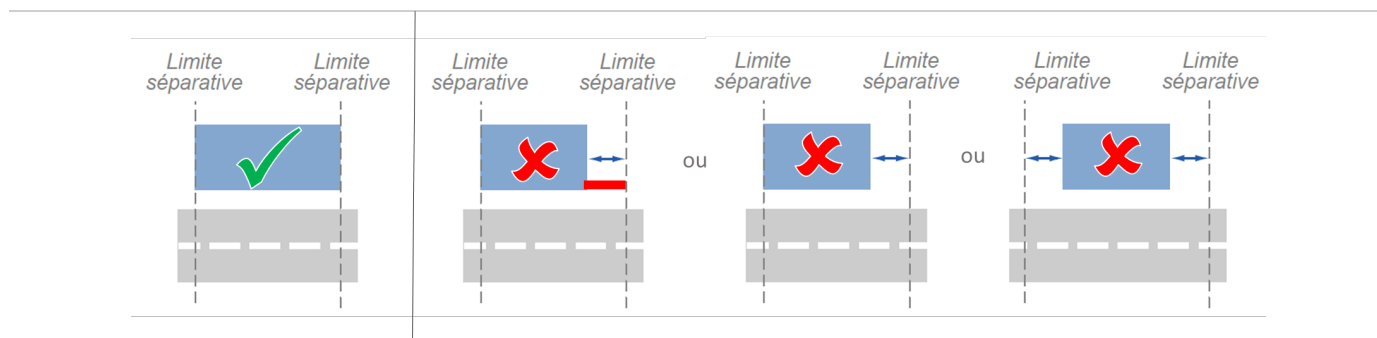
Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur chacune des voies.



#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans les rues Carnot, Gambetta et Balzac

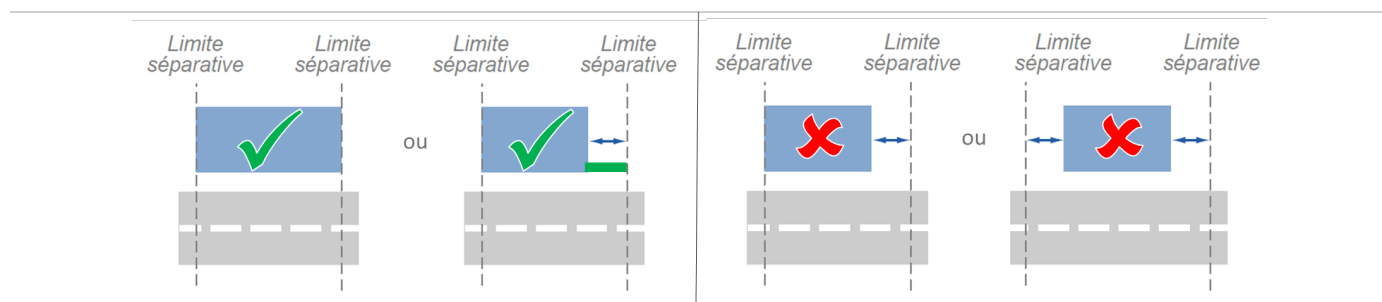
Dans les rues Carnot, Gambetta et Balzac, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre continu d'une limite séparative à l'autre (schéma ci-dessous).



- Dans les autres rues

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.

Lorsqu'une construction édifiée à l'alignement n'est pas implantée sur les deux limites séparatives, la continuité visuelle des façades doit être assurée à l'alignement par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, par un porche ou tout élément de maçonnerie ornemental.



L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

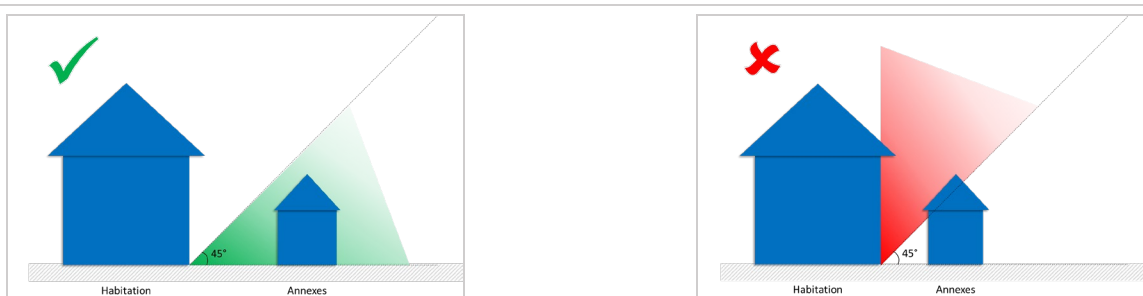
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci
- aux constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.
- au constructions, en secteur UAa, situées à l'angle de deux voies pour lesquelles une implantation en retrait des limites séparative est permise.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



Lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs, il est imposé une distance minimum de 4 mètres entre les constructions, à l'exception du secteur UAa pour lequel cette distance est portée à 5 mètres.



### 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

#### ■ ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### ■ FAÇADES

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (gratté ou taloché) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Le bardage bois à pose verticale obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, est autorisé pour les garages et annexes n'ayant pas de façade directement sur la rue. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens (annexes et dépendances) réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont autorisés.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;
- les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti existant comportant déjà des bardages), et en tout état de cause les bardages métalliques non laqués ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

En cas d'extension d'une construction existante, la même teinte que la façade de cette dernière pourra être utilisée sur la partie en extension.

#### ■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur. Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Le blanc, même cassé, le gris anthracite (banalisant), le noir, les couleurs plus sombres que les vitrages, sont interdits, de même que le ton bois. Les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdites sauf pour les vitrines.

L'aspect extérieur des éléments d'ossature apparents doit être en rapport avec les dimensions de la baie.

Le choix des couleurs de menuiseries doit être cohérent avec le type architectural et le sens historique du bâtiment. :

- Les menuiseries des bâtiments antérieurs à 1950 seront en bois peint (lasures et vernis interdits) ou en aluminium. Des baies de type atelier en métal à profilés fins peuvent être admises pour constituer des vitrines en feuillure ou en remplacement de portes de grange ou de garage.
- Pour les maisons de maîtres, maisons de bourg se référant au style classique ou éclectique, les menuiseries sont de ton clair : ocre jaune mat, vert-gris, ou gris coloré (gris clair, gris vert, gris bleu pastel, gris brun, gris beige) ;
- La teinte gris-bleu clair à moyen est réservée aux édifices publics ou se référant au style austère associé à ce type.

- Pour les fermes, granges, maisons à pan de bois, maison de bourg à pignon sur rue, maisons modestes, annexes, appentis, ou se référant à ce type, les menuiseries présenteront des couleurs mates plus soutenues (ocres rouges, brun, rouge-brun, rouge oxyde, sang de bœuf, etc., vert-gris moyen, gris-brun ou gris-vert moyen)
- Les immeubles postérieurs à 1950 recevront des menuiseries (en bois ou aluminium) de couleur de ton moyen gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.).

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.



#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

En outre :

- au sein du seul secteur UAa : le blanc pur est proscrit ;
- dans le reste de la zone UA, à l'exclusion du secteur UAa : les vérandas doivent respecter la couleur des menuiseries autorisées dans la zone.

#### ■ TOITURES

Les saillies de toiture en pignon sont interdites.

Les toitures doivent comporter au moins deux pans. Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementés.

La pente générale des constructions de plus de 10 m<sup>2</sup> doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,

- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Pour les abris de jardins, leur pente doit être de l'ordre de 20° environ.

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis les communs du château ainsi que depuis l'escalier du château, sous réserve :

- d'une implantation au sol peu visible du domaine public et d'une orientation du champ de capteurs tenant compte du site ;
- d'une implantation sur le bâtiment :
  - o participant de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale de la construction ;
  - o assurant une pose discrète au moyen :
    - d'une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales ;
    - d'une implantation privilégiée à l'intérieur des îlots ;
    - d'une pose encastrée ou en superposition estompée selon une implantation horizontale du champ de capteurs, en partie basse de la toiture, adossée à la pente de toiture et conservant une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public.

- Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 22 cm ; la pose losangée est interdite.

L'utilisation du zinc est autorisée sur les volumes secondaires et de manière ponctuelle sur la construction principale.

L'emploi de la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge) est autorisée pour l'extension des bâtiments déjà couverts avec ce matériau.

- Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

## ■ LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

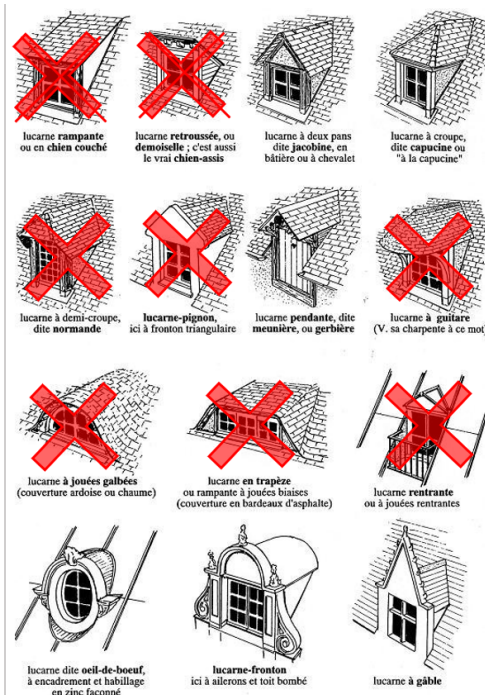
### • Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

### • Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



## ■ ENSEIGNES

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

## ■ CLOTURES

### • Généralités :

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à autorisation. Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif s'insérant dans leur environnement.

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale. L'utilisation du PVC est interdite.

**Au sein du seul secteur UAa :**

- Situées le long des voies et emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant. La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,20 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille à barreaudage vertical de teinte sombre ou de palissades bois qualitative en pose horizontale ; Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit.
- Soit d'une haie vive hétérogène d'essences locales ;
- soit, à l'exception de l'avenue de la Gare, d'un grillage de teinte sombre doublé obligatoirement d'une haie vive ;
- soit, le long de l'avenue de la Gare, d'une haie d'essences locales en alternance avec des portions de muret.

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine. En outre, les portails festonnés sont autorisés, sous réserve de ne pas occulter toute la surface.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit d'un grillage de teinte sombre, doublé d'une haie vive ;
- soit de palissades bois qualitatives en pose horizontale.

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

**Dans le reste de la zone UA, à l'exclusion du secteur UAa :**

- Situées le long des voies et emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur plein droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %),
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille. Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit.

Sont interdits :

- Le grillage de quelque nature que ce soit ;
- l'utilisation du PVC ;
- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010).



- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur de caractéristiques identiques au mur édifié à l'alignement ;
- soit par un grillage souple ou rigide de teinte foncée sur piquets métalliques fins. La pose d'une plaque de béton est autorisée à la base du grillage ; la hauteur totale de celle-ci ne doit pas excéder 0,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Lorsque la zone UA jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres) ou panneaux pleins sont interdites. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



#### ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain, les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être recherchés.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système favorisant un traitement (collecte et d'évacuation) des eaux pluviales à la parcelle, ne rejetant dans le réseau public que les excédents ;
- Soit d'un système garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.



## 2. LA ZONE UB

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg** où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.

Cette zone, bien que l'habitat y soit très dominant, est caractérisée par une **certaine mixité des fonctions** : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 2.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UB.

*(cf. tableau page suivante).*

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | UB | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗  |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗  |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓  |                          |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓  |                          |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✓* | Voir conditions énoncées |
|                                                       | restauration                                                                       | ✓  |                          |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗  |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓  |                          |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✓  |                          |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✓  |                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓  |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✗  |                          |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓  |                          |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗  |                          |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✓  |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✓  |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗  |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗  |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✓  |                          |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  |                          |

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

### 2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'habitat léger et/ou mobile de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs d'attraction ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de l'habitation principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

### 2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur UB sont admises les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

Les reconstructions à l'identique de bâtiments ou d'installations détruits après sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

### 2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (antennes, cages d'ascenseurs, souches de cheminées, garde-corps...), n'est pas réglementée.

*Le terrain est le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet :*

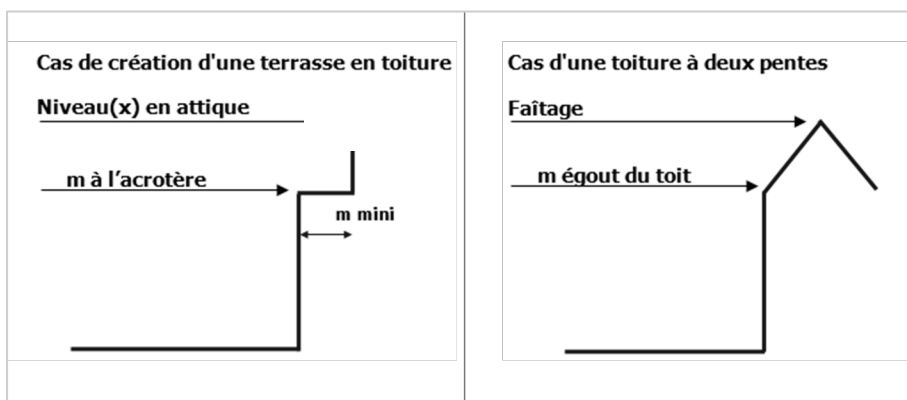
- *Si la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'altitude de référence est celle de la voie bordant le terrain, dans la partie où son profil est le plus bas, au plus près du point de référence haut de la construction.*
- *Si la construction est implantée en retrait de l'alignement de 5 mètres ou plus, l'altitude de référence du terrain est mesurée dans l'emprise du projet, à l'aplomb du point de référence haut des constructions.*

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes, s'il y a unité de hauteurs (hauteurs des corniches, égout de toiture notamment) ;

Elle ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'attique dans le cas d'une toiture terrasse).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

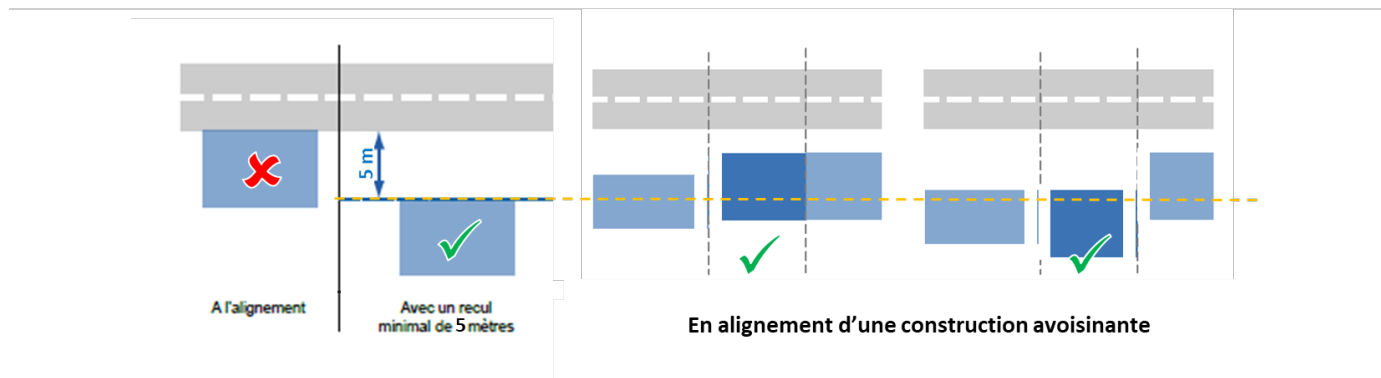
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.



## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.
- soit en alignement de l'une des constructions voisines (du même côté de la voie) si ces dernières sont implantées à moins de 5 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante. Toutefois, pour les reconstructions, toute saillie sur la voie publique est interdite

Les constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ; les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.

### • Cas particuliers

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

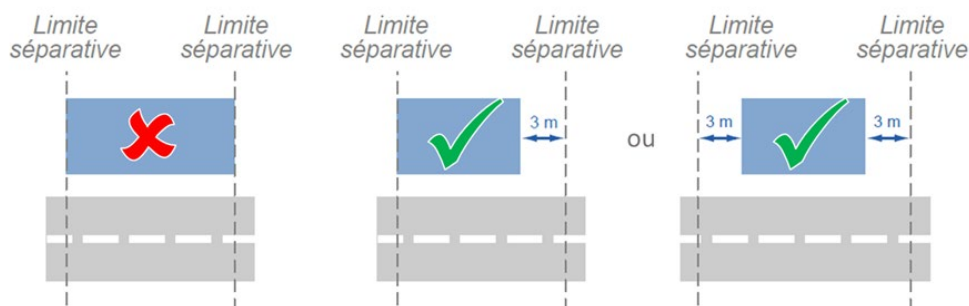
Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ;
- Extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments construits avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
- Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes et les garages ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite latérale,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

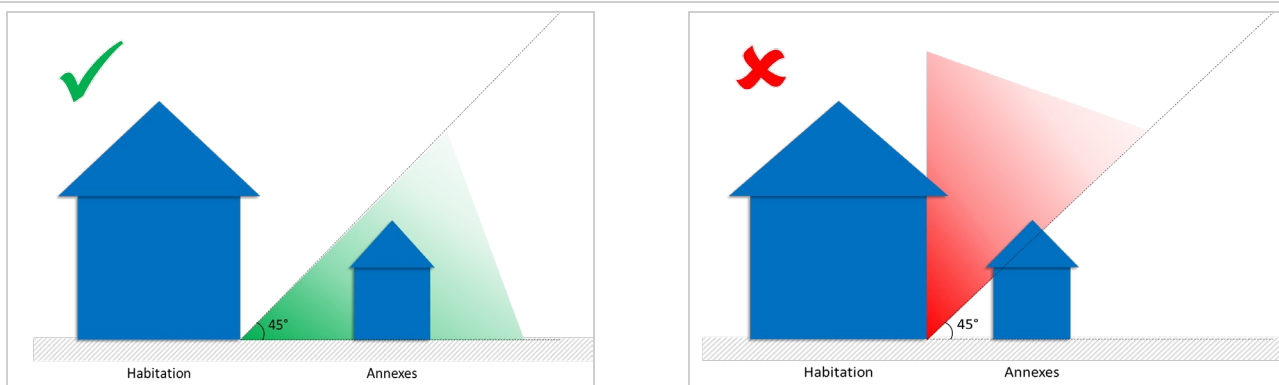
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci
- aux constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



Lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs, il est imposé une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

### 2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

#### ■ ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### ■ FAÇADES

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (grattés ou talochés) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Le bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, est autorisé pour les garages et annexes n'ayant pas de façade directement sur la rue. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont admis uniquement pour les dépendances ; dans le cas d'une habitation principale, les moellons doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Pour les bâtiments d'activités, les façades doivent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;
- les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti existant comportant déjà des bardages), et en tout état de cause les bardages métalliques non laqués ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

#### ■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium ou PVC.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.)

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.





#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

#### ■ TOITURES

Les toitures doivent comporter au moins deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,
- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementés.

#### • Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à :

- l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm ; la pose losangée est interdite.
- la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).
- le zinc sur les volumes secondaires et de manière ponctuelle sur la construction principale.

Pour les annexes et les bâtiments d'activités sont également autorisés les matériaux d'aspect équivalent à la tôle ou au fibro ciment de teinte ardoise.

- Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

## ■ LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

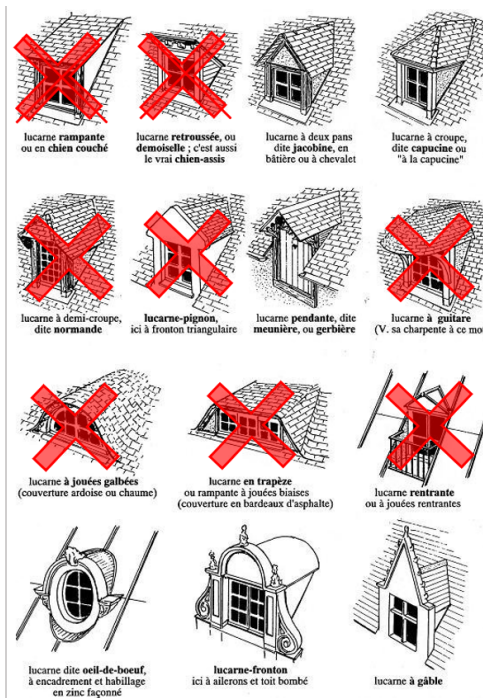
- Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

- Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



## ■ ENSEIGNES

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

## ■ CLOTURES

- Généralités

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à autorisation.

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale. L'utilisation du PVC est interdite

Sont strictement interdits :

- l'utilisation du blanc pur, RAL 9010 ;
- les clôtures en éléments de ciment moulé ;
- en tubes métalliques ;
- les lisses de béton ;
- les poteaux de béton quelque soit la section (exceptés les poteaux attenant au portail et au portillon), les formes et les structures compliquées.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un grillage (avec possibilité de bordure béton séparant domaines privé et public) sur piquets métalliques fins de teinte foncée et obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille, par des lames verticales en bois ou métallique. Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur de caractéristiques identiques au mur édifié à l'alignement ;
- soit par un grillage souple ou rigide de teinte foncée sur piquets métalliques fins. La pose d'une plaque de béton est autorisée à la base du grillage ; la hauteur totale de celle-ci ne doit pas excéder 0,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Lorsque la zone UB jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



■ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### 2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain, les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal. En cas d'impossibilité, des revêtements perméables doivent être recherchés.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système favorisant un traitement (collecte et d'évacuation) des eaux pluviales à la parcelle, ne rejetant dans le réseau public que les excédents ;
- Soit d'un système garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

### 3. LA ZONE UC

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone UC correspond à la zone artisanale et industrielle de la Loge**, située en entrée Nord de l'agglomération, **ainsi qu'au secteur commercial** localisé sur la route de Tours, face à la zone d'activités de la Loge.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement) nécessaires à son urbanisation.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

#### 3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

##### 3.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UC.

*(cf. tableau page suivante).*

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | UC | Conditions |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗  |            |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗  |            |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✗  |            |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✗  |            |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✓  |            |
|                                                       | restauration                                                                       | ✓  |            |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✓  |            |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓  |            |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✗  |            |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✗  |            |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓  |            |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓  |            |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✗  |            |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗  |            |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✗  |            |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✓  |            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✓  |            |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✓  |            |
|                                                       | bureau                                                                             | ✓  |            |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  |            |



### 3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- l'habitat léger et/ou mobile de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules inerte, non destiné à la vente (à l'exception du stockage en déchetterie) ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les parcs d'attraction ;
- la construction de nouvelles annexes non accolées aux habitations existantes.
- les habitations.

### 3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs sont autorisés à condition d'être à l'intérieur d'un entrepôt (clos et couvert).

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

### 3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations implantées à moins de 75 mètres de l'axe de la R.D. 751 ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

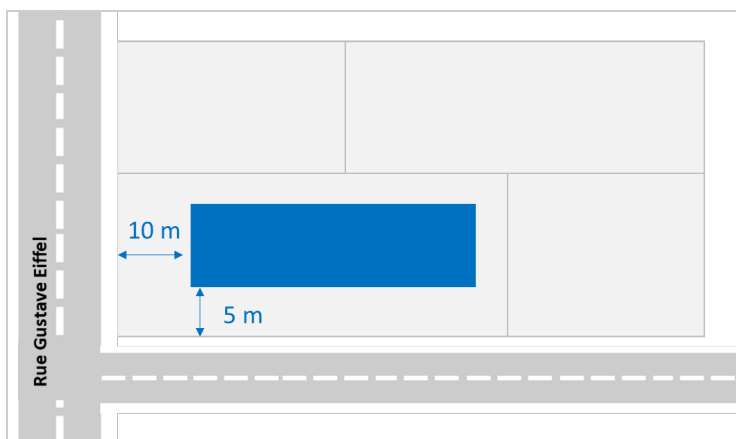
- Par rapport à la rue Eiffel (du croisement avec l'allée de Vaucanson jusqu'au croisement avec la rue Rolland-Pilain)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie existante.

- Par rapport aux autres voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Des implantations différentes peuvent également être admises en cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).





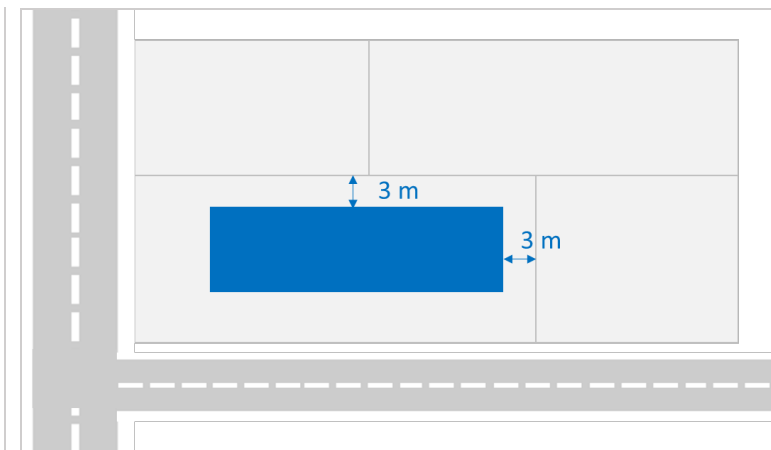
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Exception

Cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.



- **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### 3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie.

#### ■ ENSEIGNES

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur du PNR Loire Anjou Touraine.

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions règlementaires lies aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

#### ■ FAÇADES

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...).

Sont interdits les bardages et les couvertures en matériau brillants de toute nature.

Les bardages bois à pose verticale obtenus à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouverts d'un badigeon de chaux sont autorisés. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres et foncées, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs et matériaux peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

Les éléments techniques de ventilation (extracteur, climatiseur, ...) ne doivent pas être visibles depuis la R.D 751 et la R.D 39.

## ■ TOITURES

Les toitures apparentes devront être :

- Soit de teinte équivalente à l'ardoise naturelle
- Soit de teinte claire

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve d'une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les éléments techniques et le garde-corps de sécurité devraient tous deux être dissimulés derrière l'acrotère.

## ■ CLOTURES

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine). Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Les clôtures éventuelles et portails doivent être simples et discrètes. La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un grillage métallique ou par un grillage en treillis soudés, sur piquets métalliques fins de couleur foncé, doublé d'une haie vive à dominante d'essences locales ;
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules).

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UC jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



## ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières

### 3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Généralité

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les espaces libres, marges de recul, aire de stationnement, ... doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. La végétation doit être régulièrement entretenue et les sujets malades, accidentés ou morts, remplacés au plus tard à l'automne suivant.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

- Aire de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules légers ainsi que les aires de manœuvre des véhicules doivent être réalisées à partir de revêtements drainants (enrobé grenailé, dalles alvéolaires ...).

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement du parc d'activités, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige tous les 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement local doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les aires de stockage, y compris les aires de déchets et rebus, et les réservoirs à combustibles (y compris les dépôts de bouteilles de gaz) visibles depuis les voies publiques doivent être dissimulés par des plantations (formations linéaires ou petits bosquets) composées d'essences variées intégrant des feuillages persistants.

- Massifs boisés à créer et à préserver

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les massifs boisés repérés sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les massifs boisés à créer et à préserver, repérés sur les documents graphiques du règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces massifs boisés, une fois réalisés, soient préservés dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi les massifs peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition urbaine ... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## 4. LA ZONE UE

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone UE correspond au regroupement d'équipements publics** (équipement sportif, de loisirs, stationnement, locaux technique, ...).

Un **secteur UEc** permet le développement d'activités tertiaires compatible avec la proximité d'équipements publics.

Un **secteur UEh** permet le développement d'activités tertiaires compatible avec la proximité d'équipements publics ainsi que les hébergements spécifiques.

Les zones sont desservies par le réseau collectif d'assainissement et d'eau potable nécessaires à leur urbanisation.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 4.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UE ou les secteurs UEc et UEh.

(cf. tableau page suivante).

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | UE | UEc | UEh | Conditions |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | x  | x   | x   |            |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | x  | x   | x   |            |
| Habitation                                            | logement                                                                           | x  | x   | x   |            |
|                                                       | hébergement                                                                        | x  | x   | ✓   |            |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | x  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | restauration                                                                       | x  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | x  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | x  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | cinéma                                                                             | x  | x   | x   |            |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | x  | x   | x   |            |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✓  | ✓   | ✓   |            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | x  | x   | x   |            |
|                                                       | entrepôt                                                                           | x  | x   | x   |            |
|                                                       | bureau                                                                             | ✓  | ✓   | ✓   |            |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | x  | x   | x   |            |

#### 4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'habitat léger et/ou mobile de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs d'attraction ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations.

#### 4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

#### 4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.



## 4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions et installations implantées à moins de 75 mètres de l'axe de la R.D. 751 ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

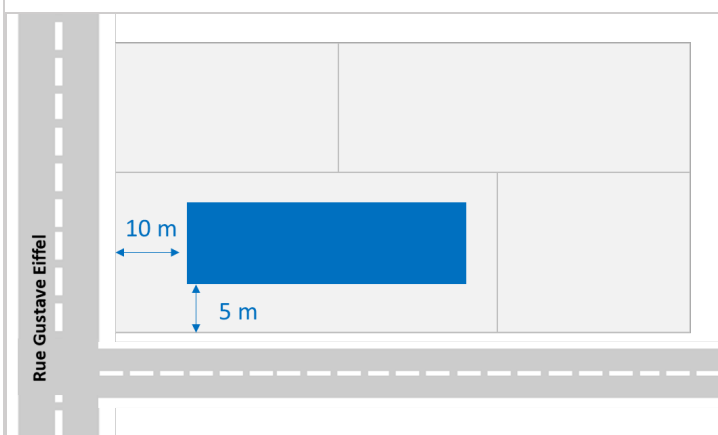
- Par rapport à la rue Eiffel (du croisement avec l'allée de Vaucanson jusqu'au croisement avec la rue Rolland-Pilain)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie existante.

- Par rapport aux autres voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Des implantations différentes peuvent également être admises en cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).



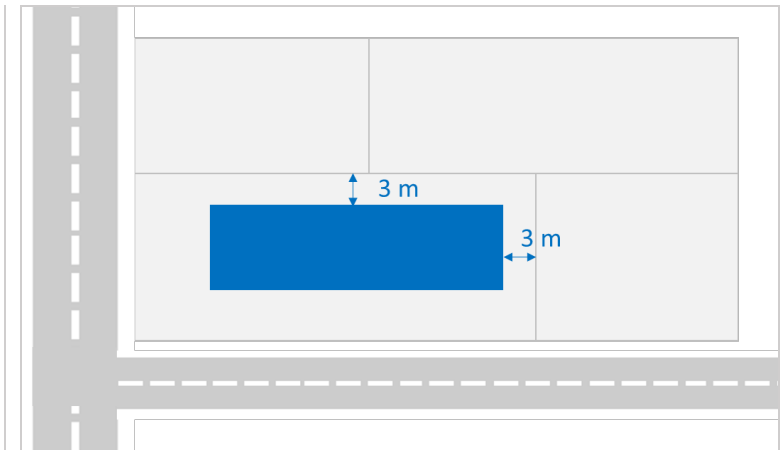
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Exception

Cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.



#### ■ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie.

## ■ ENSEIGNES

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur du PNR Loire Anjou Touraine.

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

## ■ FAÇADES

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...).

Sont interdits les bardages et les couvertures en matériau brillants de toute nature.

Les bardages bois à pose verticale obtenus à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouverts d'un badigeon de chaux sont autorisés. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres et foncées, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs et matériaux peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

Les éléments techniques de ventilation (extracteur, climatiseur, ...) ne doivent pas être visibles depuis la R.D 751 et la R.D 39.

## ■ TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte équivalente à l'ardoise naturelle.

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve d'une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...) ou de la composition architecturale de la construction.

## ■ CLOTURES

### • Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine). Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Les clôtures éventuelles et portails doivent être simples et discrets. La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un grillage métallique ou par un grillage en treillis soudés, sur piquets métalliques fins de couleur foncé, doublé d'une haie vive à dominante d'essences locales,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules).

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale ;

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UE et les secteurs UEc et UEh jouxtent toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



#### ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières

#### 4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

##### → *Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

- Généralité

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les espaces libres, marges de recul, aire de stationnement, ... doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. La végétation doit être régulièrement entretenue et les sujets malades, accidentés ou morts, remplacés au plus tard à l'automne suivant.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

- Aire de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules légers ainsi que les aires de manœuvre des véhicules doivent être réalisées à partir de revêtements drainants (enrobé grenail, dalles alvéolaires ...).

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement du parc d'activités, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige tous les 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement local doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les aires de stockage, y compris les aires de déchets et rebus, et les réservoirs à combustibles (y compris les dépôts de bouteilles de gaz) visibles depuis les voies publiques doivent être dissimulés par des plantations (formations linéaires ou petits bosquets) composées d'essences variées intégrant des feuillages persistants.

- Massifs boisés à créer et à préserver

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les massifs boisés repérés sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les massifs boisés à créer et à préserver, repérés sur les documents graphiques du règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces massifs boisés, une fois réalisés, soient préservés dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi les massifs peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition urbaine ... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## 5. LA ZONE UL

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone UL correspond au village vacance implanté dans la continuité du tissu urbain existant.** La zone est dédiée aux loisirs et au tourisme.

La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement et d'eau potable nécessaires à son urbanisation.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UL comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 5.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UL.

*(cf. tableau page suivante).*

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | UL | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗  |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗  |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓  | Voir conditions énoncées |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✗  |                          |
|                                                       | restauration                                                                       | ✗  |                          |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗  |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✗  |                          |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✓  |                          |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✗  |                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✗  |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✗  |                          |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✗  |                          |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗  |                          |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✗  |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✗  |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗  |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗  |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✗  |                          |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  |                          |



### 5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs d'attraction
- Les extensions et annexes des habitations existantes
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière

### 5.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (antennes, cages d'ascenseurs, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), n'est pas réglementée.

*Le terrain est le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet :*

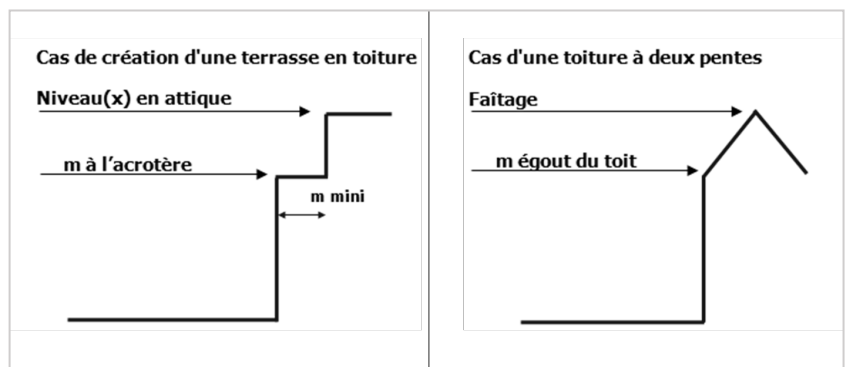
- *Si la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'altitude de référence est celle de la voie bordant le terrain, dans la partie où son profil est le plus bas, au plus près du point de référence haut de la construction.*
- *Si la construction est implantée en retrait de l'alignement de 5 mètres ou plus, l'altitude de référence du terrain est mesurée dans l'emprise du projet, à l'aplomb du point de référence haut des constructions.*

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes, s'il y a unité de hauteurs (hauteurs des corniches, égout de toiture notamment) ;

Elle ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'attique dans le cas d'une toiture terrasse).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.



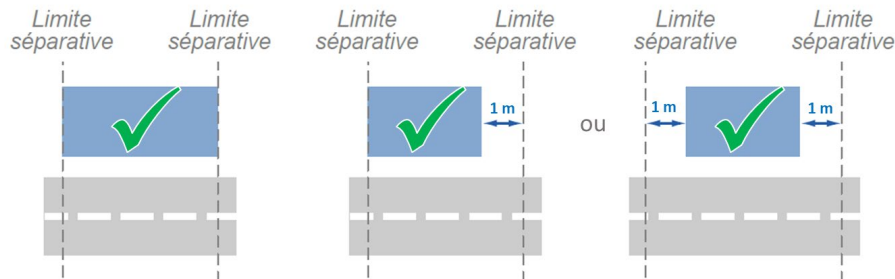
#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur les deux limites séparatives ;
- soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

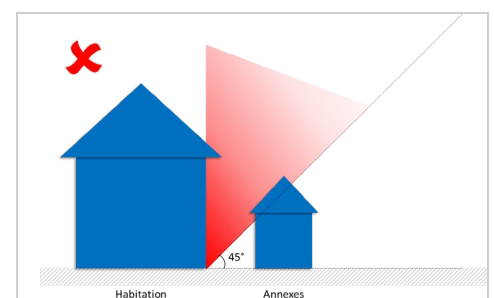
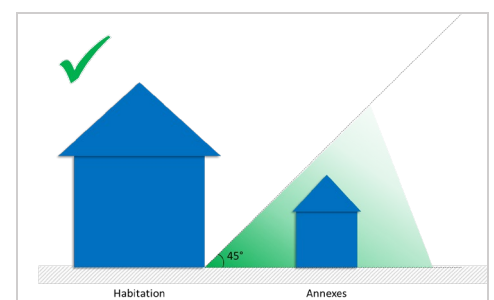
- à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci
- aux constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

#### ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs, il est imposé une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.



### 5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

#### ■ ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### ■ FAÇADES

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (grattés ou talochés) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Le bardage bois à pose verticale obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, est autorisé pour les garages et annexes n'ayant pas de façade directement sur la rue. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont admis uniquement pour les dépendances ; dans le cas d'une habitation principale, les moellons doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Pour les bâtiments d'activités, les façades doivent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;
- les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti existant comportant déjà des bardages), et en tout état de cause les bardages métalliques non laqués ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

#### ■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur. Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium ou PVC.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.)

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.



#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

#### ■ TOITURES

Les toitures doivent comporter au moins deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,
- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementés.

##### • Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à :

- l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm ; la pose losangée est interdite.
- la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).
- le zinc sur les volumes secondaires et de manière ponctuelle sur la construction principale.

Pour les annexes et les bâtiments d'activités sont également autorisés les matériaux d'aspect équivalent à la tôle ou au fibro ciment de teinte ardoise.

##### • Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

## ■ LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

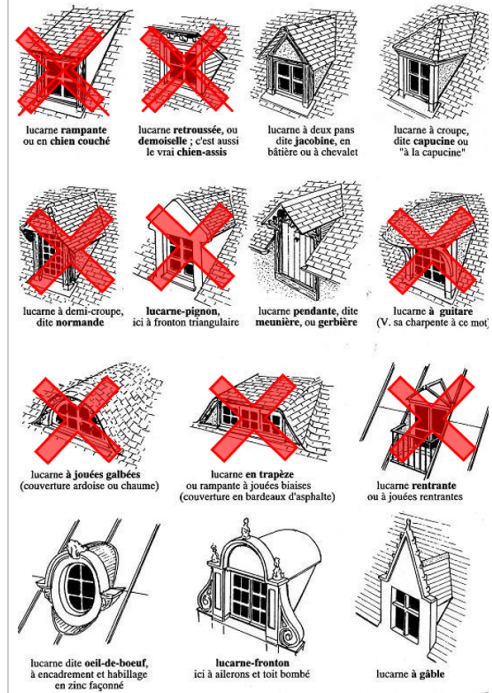
### • Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

### • Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



## ■ ENSEIGNES

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur du PNR Loire Anjou Touraine.

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

## ■ CLOTURES

### • Généralités

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à autorisation

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale.

Sont strictement interdits :

- l'utilisation du blanc pur, RAL 9010 ;
- les clôtures en éléments de ciment moulé ;
- en tubes métalliques ;
- les lisses de béton ;



- les poteaux de béton quelle que soit la section (exceptés les poteaux attenants au portail et au portillon), les formes et les structures compliquées.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un grillage (avec possibilité de bordure béton séparant domaines privé et public) sur piquets métalliques fins de teinte foncée et obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille, par des lames verticales en bois ou métallique. Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur de caractéristiques identiques au mur édifié à l'alignement ;
- soit par un grillage souple ou rigide de teinte foncée sur piquets métalliques fins. La pose d'une plaque de béton est autorisée à la base du grillage ; la hauteur totale de celle-ci ne doit pas excéder 0,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Lorsque la zone UL jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



## ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières.



### 5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Généralité

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les espaces libres, marges de recul, aire de stationnement, ... doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. La végétation doit être régulièrement entretenue et les sujets malades, accidentés ou morts, remplacés au plus tard à l'automne suivant.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

- Aire de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules légers ainsi que les aires de manœuvre des véhicules doivent être réalisées à partir de revêtements drainants (enrobé grenailé, dalles alvéolaires ...).

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement du parc d'activités, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige tous les 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement local doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les aires de stockage, y compris les aires de déchets et rebus, et les réservoirs à combustibles (y compris les dépôts de bouteilles de gaz) visibles depuis les voies publiques doivent être dissimulés par des plantations (formations linéaires ou petits bosquets) composées d'essences variées intégrant des feuillages persistants.

- Massifs boisés à créer et à préserver

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les massifs boisés repérés sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

Les massifs boisés à créer et à préserver, repérés sur les documents graphiques du règlement, sont soumis aux

dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces massifs boisés, une fois réalisés, soient préservés dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi les massifs peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition urbaine ... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## 6. LA ZONE 1AU

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

La **zone 1AU est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone est essentiellement dédiée à de l'habitat. Toutefois, elle comporte un secteur spécifique à **vocation d'équipements et d'activités économiques** (1AUc) dans la poursuite de la ZAC de la Loge.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone 1AU.

(cf. tableau page suivante).

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | 1AU | 1AUc | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗   | ✗    |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗   | ✗    |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓   | ✗    |                          |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓   | ✗    |                          |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✓*  | ✓    | Voir conditions énoncées |
|                                                       | restauration                                                                       | ✓   | ✓    |                          |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓   | ✓    |                          |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✗   | ✗    |                          |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✗   | ✗    |                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✗   | ✗    |                          |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗   | ✗    |                          |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✗   | ✗    |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✗   | ✓    |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✗   | ✓    |                          |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗   | ✗    |                          |

### 6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Dans la zone 1AU**, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'habitat léger et/ou mobile de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les parcs d'attraction ;
- La construction d'annexes avant la réalisation de l'habitation principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

### 6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

**Dans la zone 1AU** sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Sont également admis dans la zone 1AU les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

### 6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

Dans La zone 1AU et le secteur 1AUc :

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (antennes, cages d'ascenseurs, souches de cheminées, garde-corps...) et les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), n'est pas réglementée.

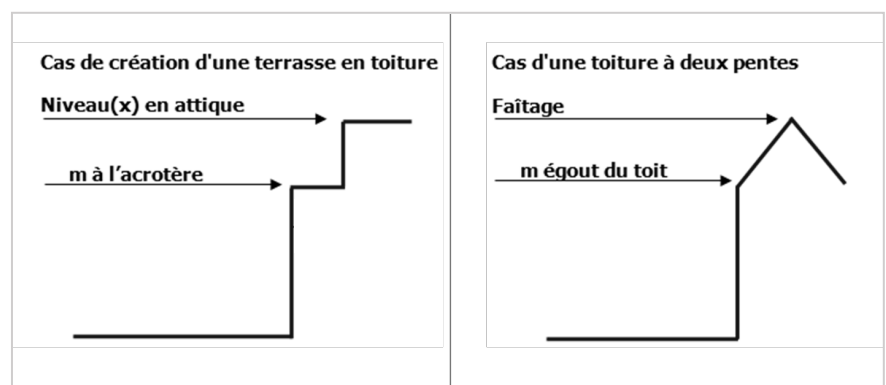
*Le terrain est le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet :*

- *Si la construction est implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, l'altitude de référence est celle de la voie bordant le terrain, dans la partie où son profil est le plus bas, au plus près du point de référence haut de la construction.*
- *Si la construction est implantée en retrait de l'alignement de 5 mètres ou plus, l'altitude de référence du terrain est mesurée dans l'emprise du projet, à l'aplomb du point de référence haut des constructions.*

Dans la zone 1AU :

La hauteur des constructions projetées ne peut excéder 9 mètres au faîtage (ou à l'attique dans le cas d'une toiture terrasse).

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 5 mètres au faîtage.



Dans le secteur 1AUc :

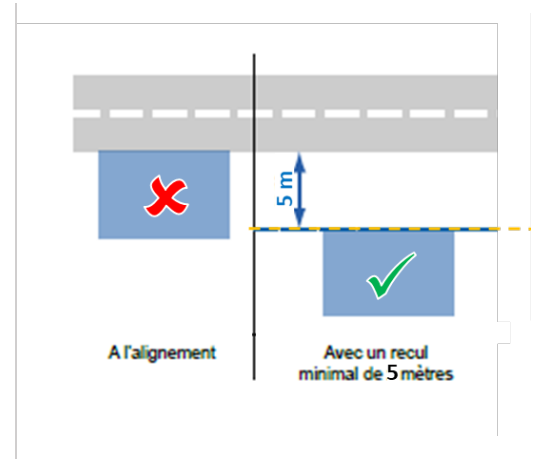
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

■ **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans la zone 1AU :**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ; les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.



• **Cas particuliers**

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :

- Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes et les garages ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

**Dans le secteur 1AUc :**

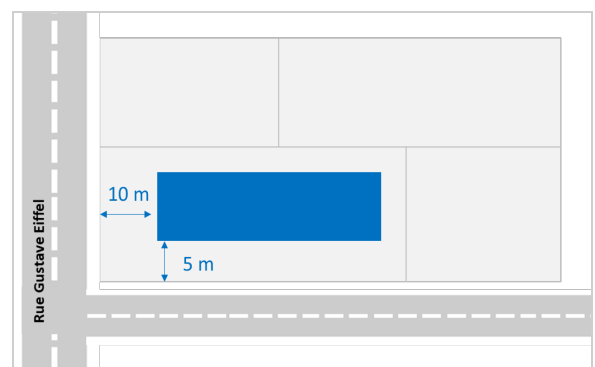
- **Par rapport à la rue Eiffel (du croisement avec l'allée de Vaucanson jusqu'au croisement avec la rue Rolland-Pilain)**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie existante.

- **Par rapport aux autres voies**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Des implantations différentes peuvent également être admises en cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

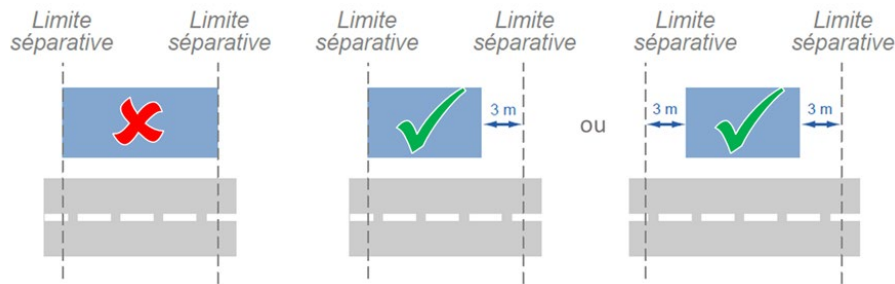


## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans la zone 1AU :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins 3 mètre par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

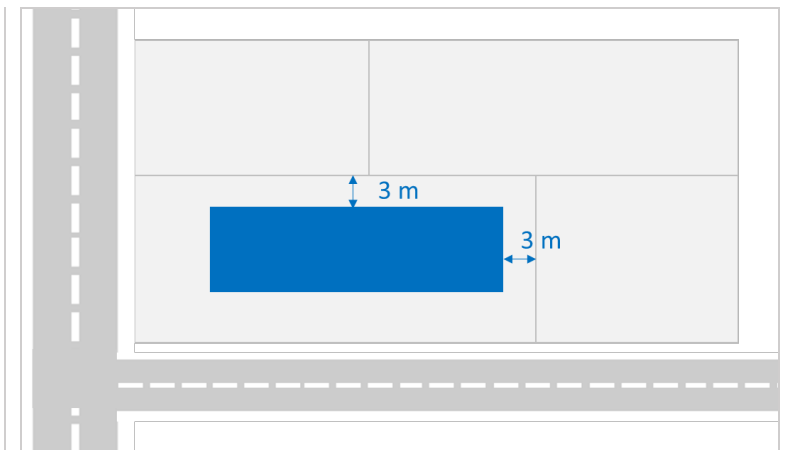
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative ; celles-ci doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

### Dans le secteur 1AUc :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Exception

Cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.



- **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

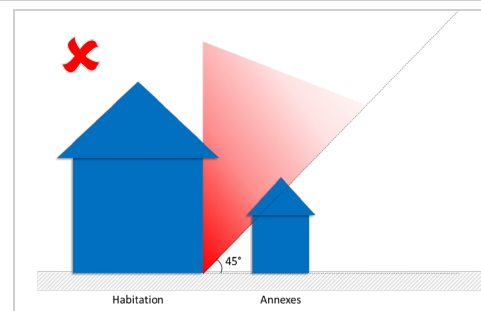
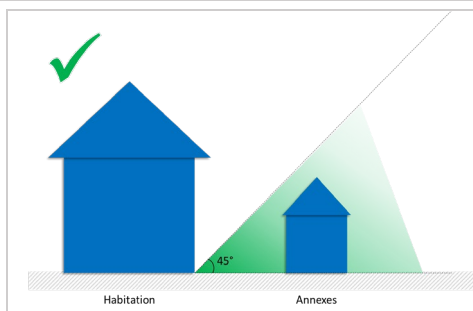


## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dans la zone 1AU :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



Lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs, il est imposé une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

### Dans le secteur 1AUc :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## 6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En

outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

#### ■ ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

A l'exception des quais de chargement/déchargement, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### ■ FAÇADES

##### **Dans la zone 1AU :**

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (gratté ou taloché) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Le bardage bois à pose verticale obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, est autorisé pour les garages et annexes n'ayant pas de façade directement sur la rue. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Pour les bâtiments d'activités, les façades doivent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;

- les bardages métalliques ou fibrociment (sauf extension de bâti existant comportant déjà des bardages), et en tout état de cause les bardages métalliques non laqués ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

#### **Dans le secteur 1AUc :**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...).

Sont interdits les bardages et les couvertures en matériau brillants de toute nature.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres et foncées, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs et matériaux peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

#### **■ MENUISERIES**

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur. Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium ou PVC.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.)

Pour les constructions neuves à vocation d'habitation, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.



#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

#### ■ TOITURES

Les toitures doivent comporter au moins deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,
- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementés.

##### • Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à :

- l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm ; la pose losangée est interdite.
- la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).
- le zinc sur les volumes secondaires et de manière ponctuelle sur la construction principale.

Pour les annexes et les bâtiments d'activités sont également autorisés les matériaux d'aspect équivalent à la tôle ou au fibro ciment de teinte ardoise.

##### • Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

## ■ LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

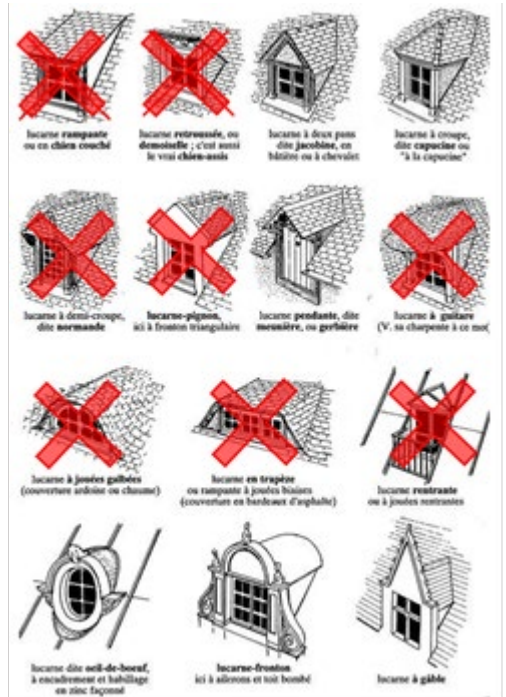
### • Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

### • Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



## ■ ENSEIGNES

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur du PNR Loire Anjou Touraine.

Se référer aux dispositions générales, partie 3.4. Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère.

## ■ CLOTURES

### • Généralités

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à autorisation

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en éléments de ciment moulé ;
- en tubes métalliques ;
- les lisses en PVC, ou de béton ;



- les poteaux de béton quelque soit la section (exceptés les poteaux attenants au portail et au portillon), les formes et les structures compliquées ;
- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010).

Lorsque la zone 1AU et 1AUc jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustrations).

Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas. Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



#### **Dans la zone 1AU :**

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un grillage (avec possibilité de bordure béton séparant domaines privé et public) sur piquets métalliques fins de teinte foncée et obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille, par des lames verticales en bois ou métallique. Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

La construction d'un mur de clôture d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans le prolongement de murs de qualité existants en reprenant leurs formes et natures de matériaux.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur de caractéristiques identiques au mur édifié à l'alignement ;

- soit par un grillage sur piquets métalliques fins. La pose d'une plaque de béton est autorisée à la base du grillage ; la hauteur totale de celle-ci ne doit pas excéder 0,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

**Dans le secteur 1AUc :**

Les clôtures éventuelles et portails doivent être simples et discrets. La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un grillage métallique ou par un grillage en treillis soudés, sur piquets métalliques fins de couleur foncé, doublé d'une haie vive à dominante d'essences locales,
- soit par des structures végétales tressées (osier, saules).

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale ;

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

■ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de dispositions réglementaires particulières

### 6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

##### • Généralité

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les espaces libres, marges de recul, aire de stationnement, ... doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. La végétation doit être régulièrement entretenue et les sujets malades, accidentés ou morts, remplacés au plus tard à l'automne suivant.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

##### • Aire de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules légers ainsi que les aires de manœuvre des véhicules doivent être réalisées à partir de revêtements drainants (enrobé grenaillé, dalles alvéolaires ...).

Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 30 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères entre chacune des entités.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et l'environnement du parc d'activités, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige tous les 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les mouvements de terre nécessaires en raison du parti d'aménagement local doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les aires de stockage, y compris les aires de déchets et rebus, et les réservoirs à combustibles (y compris les dépôts de bouteilles de gaz) visibles depuis les voies publiques doivent être dissimulés par des plantations (formations linéaires ou petits bosquets) composées d'essences variées intégrant des feuillages persistants.

##### • Massifs boisés à créer et à préserver

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les massifs boisés repérés sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.



Les massifs boisés à créer et à préserver, repérés sur les documents graphiques du règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces massifs boisés, une fois réalisés, soient préservés dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi les massifs peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition urbaine ... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## 7. LES ZONES 2AU ET 2AUc

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone 2AUc est un espace de réservé à un développement à long terme de la commune dans le cas d'une pression foncière justifiant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à vocation principale d'habitat (2AU) ou d'activités économiques (2AUc).**

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

### 7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

**Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions applicables sont celles de la zone 1AU pour la zone 2AU et celles de la zone UC pour la zone 2AUc.**

### 7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions applicables sont celles de la zone 1AU pour la zone 2AU et celles de la zone UC pour la zone 2AUc.**

### 7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions applicables sont celles de la zone 1AU pour la zone 2AU et celles de la zone UC pour la zone 2AUc.**

## 8. LA ZONE A

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

**La zone A** est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou **économique des terres agricoles**.

La zone A comprend quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- « Aep » : secteur agricole accueillant un équipement public ;
- « Ah » : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider ;
- « AL » : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole ;
- « At (y compris At1) » : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique et destinations annexes.

Un secteur (Ap) est compris dans la zone A. Toutefois, son caractère totalement inconstructible ne permet pas de le définir comme un STECAL.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

### 8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 8.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone A. Les constructions identifiées en zone A dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexes du présent règlement écrit.

(cf. *tableau page suivante*).

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | A  | Aep | Ah | AL | At (y compris At1) | Ap | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|----|----|--------------------|----|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✓  | ✗   | ✓  | ✓  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓* | ✗   | ✓* | ✓* | ✓*                 | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓* | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  | Voir conditions énoncées |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✓* | ✗   | ✓* | ✗  | ✗                  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | restauration                                                                       | ✓* | ✗   | ✗  | ✓* | ✓                  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✓* | ✗   | ✓* | ✓* | ✓*                 | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✗  | ✗   | ✗  | ✓* | ✓                  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓  | ✓   | ✓  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✗  | ✗   | ✓* | ✗  | ✗                  | ✗  | Voir conditions énoncées |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  | ✗   | ✗  | ✗  | ✗                  | ✗  |                          |

### 8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :

- dans la zone A « stricte » ;
- dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

**Sont interdits dans la zone A et ses secteurs**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus es garages collectifs en extérieur de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attraction.

### 8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice aux activités agricoles existantes ou à leur développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

**Sont admis dans la zone A et les secteurs Ah et AL** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés par l'exploitation, locaux de Coopératives d'Utilisation de Matériels Agricoles (CUMA) agréés, etc.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations agricoles » à condition :
  - ✓ qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- ✓ ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - ✓ en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation, sauf en cas de législation sanitaire contraire ;
  - ✓ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation.
  - ✓ en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - ✓ les produits commercialisés sont majoritairement liés à une exploitation agricole ;
  - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée, sauf en cas de législation sanitaire contraire.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. *Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création et l'extension de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.*
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. *Les annexes des constructions liées à l'activité agricole et les piscines non couvertes ne sont pas concernées par ces dispositions.*
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.
- Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.
- Les reconstructions à l'identique de bâtiments ou d'installations détruits après sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage

environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - ✓ la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - ✓ si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

**Sont admis dans le secteur Aep** les équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires à la création d'un nouveau cimetière.

**Sont admises dans le secteur Ah** les destinations autorisées en zone A stricte, ainsi que le logement, l'hébergement, restaurant et l'artisanat, seulement par changement de destination.

**Sont admis dans le secteur AL** dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, le logement, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

L'hébergement touristique est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ que ceux-ci constituent un complément à l'activité principale ;
- ✓ qu'il s'agisse d'hébergement légers de loisirs (roulotte /yourtes /...) à l'exception des mobil-home et caravanes.
- ✓ que le camping n'accueille pas plus de 10 campeurs sous tentes, ou jusqu'à 6 tentes à la fois.

**Sont admis dans le secteur At (y compris At1)** dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, le logement par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les hébergements touristiques, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec la vocation touristique du secteur.

#### 8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 8.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

##### Dans le secteur AL

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

##### Dans le secteur At

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 400 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur At1, correspondant au secteur de La Lionnière, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 650 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

##### Dans la zone A

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol initiale pour des habitations de moins 150m<sup>2</sup> dans la limite de 200m<sup>2</sup> cumulée (emprise au sol initiale + extension à la date d'approbation du PLU)
- 30% pour les constructions existantes 150m<sup>2</sup> et plus, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU. Le règlement ne s'applique pas aux piscines et au matériel lié (couverture et local technique).

**Exception** : L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

#### ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Dans la zone A et ses secteurs

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions (dont agricoles) est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions à usage d'habitations :

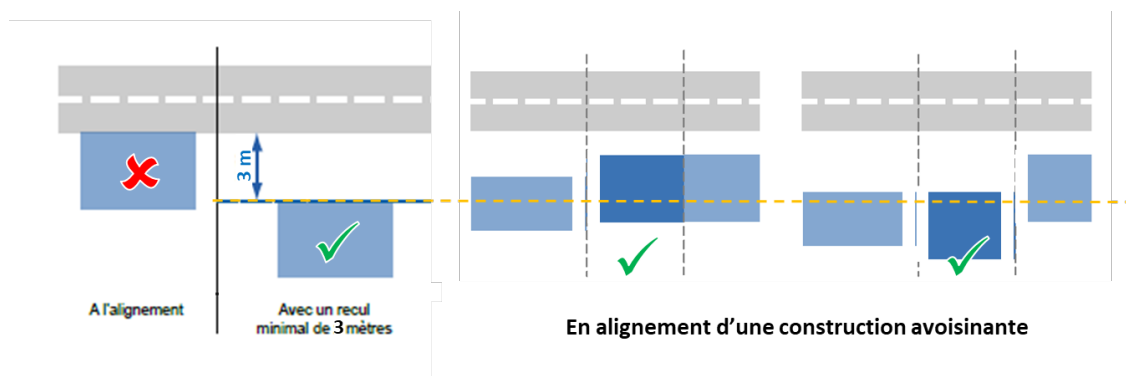
- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ;
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faîtage.



## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 3 mètres.



Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

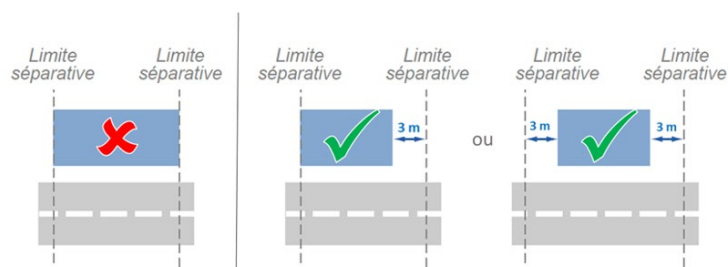
- 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 57 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A et ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Les constructions telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives ; celles-ci ne doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

### • Cas particulier :

Les constructions et installations relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être éloignées d'au moins 200 mètres des limites des zones U et AU.

- **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans la zone A, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

#### 8.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **PRINCIPES GENERAUX**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

- **ADAPTATION AU SOL**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

## ■ FAÇADES

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (gratté ou taloché) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois à pose verticale obtenus à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouverts d'un badigeon de chaux sont autorisés. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont admis; dans le cas d'une habitation principale, les moellons doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

En cas de pose **de volet roulant** les coffres devront être posés à l'intérieur des constructions neuves.

**Pour les bâtiments d'activités** : les bardages métalliques prélaqués de teintes neutres sont préconisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

## ■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être

nécessairement de la même couleur. Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Sont autorisées les menuiseries en bois ou aluminium.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.).

Pour les constructions neuves à vocation d'habitation, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.



#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

#### ■ TOITURES

Les toitures doivent comporter au moins deux pans. La pente des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,
- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Pour les abris de jardins, leur pente doit être de l'ordre de 20° environ.

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve :

- d'une implantation au sol peu visible du domaine public et d'une orientation du champ de capteurs tenant compte du site,
- d'une implantation sur le bâtiment :
  - o participant de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale de la construction,
  - o assurant une pose discrète au moyen :
    - d'une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales,
    - d'une pose encastrée ou en superposition estompée selon une implantation horizontale du champ de capteurs, en partie basse de la toiture, adossée à la pente de toiture et conservant une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public.

- Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à :

- l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm ; la pose losangée est interdite.
- la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).

Pour les annexes et les bâtiments d'activités sont également autorisés les matériaux d'aspect équivalent à la tôle ou au fibro ciment de teinte ardoise, ainsi que les matériaux d'aspect équivalent à ceux de la construction d'habitation principale à laquelle ils se réfèrent.

- Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.



## ■ LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

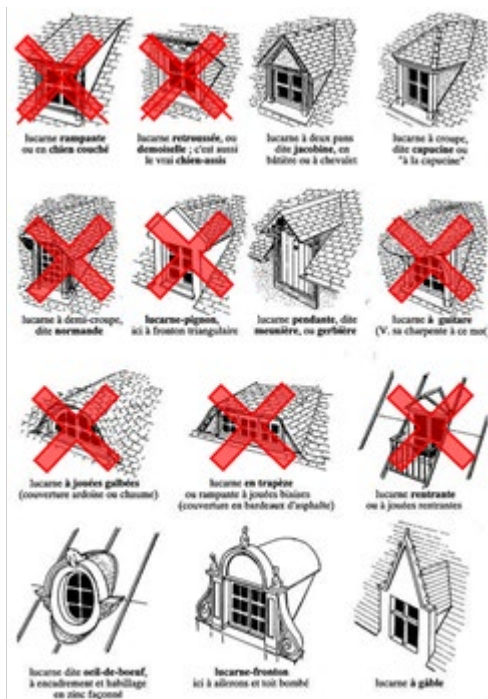
- Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

- Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



## ■ CLOTURES

- Généralités

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté les clôtures agricoles et forestières.

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée. Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité. La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale. L'utilisation du PVC est interdite.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en éléments de ciment moulé ;
- en tubes métalliques ;
- les lisses en PVC, ou de béton ;
- les poteaux de béton quelque soit la section (exceptés les poteaux attenant au portail et au portillon), les formes et les structures compliquées.

- Pour les terrains bâtis,

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut droit de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille ; le grillage de quelque nature que ce soit est interdit,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, grise ou beige.

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

A l'exception des murs de qualité existants, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La construction d'un mur de clôture d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans le prolongement de murs de qualité existants en reprenant leurs formes et natures de matériaux.

Des clôtures en panneaux de bois à lames, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être autorisés en association avec le bâti existant (enclos agricoles, ...) ; leur implantation ne doit pas compromettre la qualité du cadre naturel environnant.

- Pour les terrains non bâtis,

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par du grillage à larges mailles entièrement ajourées sur piquets en bois ou en métal fin, soit par des lisses en bois pour les enclos agricoles.

#### ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### 8.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

- Haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que ces haies soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système favorisant un traitement (collecte et d'évacuation) des eaux pluviales à la parcelle, ne rejetant dans le réseau public que les excédents ;
- Soit d'un système garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 8.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.



## 9. LA ZONE N

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

La **zone N, dite zone naturelle et forestière**, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Sur la commune d'Azay-le-Rideau, la zone N « générique » correspond : aux massifs forestiers présentant un intérêt écologique et paysager, à la vallée de l'Indre ainsi qu'aux ensembles bâtis hors agglomération qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole.

La zone N comprend quatre types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- « Nd » : secteur naturel disposant de domaines à préserver et valoriser ;
- « Ne » : secteur naturel comprenant une ancienne décharge ;
- « NL » : secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme ;
- « NG » : secteur naturel en aire d'accueil des gens du voyage

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

### 9.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 9.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs mais sous conditions sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée (les conditions sont exposées dans la partie : « 9.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »).

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone N. Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexes du présent règlement écrit.

(cf. tableau page suivante).

| Destination des constructions (R151-27)               | Sous-destination des constructions (R151-28)                                       | N  | Nd | Ne | NL | NG | Conditions               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | exploitation agricole                                                              | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  |                          |
|                                                       | exploitation forestière                                                            | ✓  | ✗  | ✓  | ✗  | ✗  |                          |
| Habitation                                            | logement                                                                           | ✓* | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | hébergement                                                                        | ✓* | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
| Commerce et activités de service                      | artisanat et commerce de détail                                                    | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | restauration                                                                       | ✗  | ✓* | ✗  | ✓* | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | commerce de gros                                                                   | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  |                          |
|                                                       | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | ✗  | ✓  | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | hébergement hôtelier et touristique                                                | ✗  | ✓* | ✗  | ✓  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | cinéma                                                                             | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  |                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  |                          |
|                                                       | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓  | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✗  | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | salles d'art et de spectacles                                                      | ✗  | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | équipements sportifs                                                               | ✗  | ✗  | ✓  | ✓  | ✗  |                          |
|                                                       | autres équipements recevant du public                                              | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✓* | Voir conditions énoncées |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie                                                                          | ✗  | ✗  | ✓  | ✗  | ✗  |                          |
|                                                       | entrepôt                                                                           | ✗  | ✗  | ✓  | ✗  | ✗  |                          |
|                                                       | bureau                                                                             | ✗  | ✓* | ✗  | ✗  | ✗  | Voir conditions énoncées |
|                                                       | centre de congrès et d'exposition                                                  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  | ✗  |                          |

### 9.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :

- dans la zone N « stricte » ;
- dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

**Sont interdits dans la zone N et ses secteurs**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs en extérieur de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf pour les équipements publics ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf pour les équipements publics ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et annexes situées sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attraction.

### 9.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice aux activités existantes ou à leur développement des activités forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

**Sont admis dans la zone N et ses secteurs** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière ou agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
  - ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
  - ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.
- Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.
- Les reconstructions à l'identique de bâtiments ou d'installations détruits après sinistre. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

**Sont admis dans le secteur Ne** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les activités de loisirs accompagnées de constructions légères ;
- les équipements publics servant au traitement et stockage des déchets ;
- les installations de production d'énergie renouvelable.

**Sont admis dans le secteur Nd** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère patrimonial du secteur les constructions et installations de loisirs ainsi que les destinations suivantes seulement par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU :

- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- bureaux.

**Sont admis dans le secteur NI** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- l'activité de camping ou d'hébergement touristique ;
- restauration ;
- les constructions et installations d'équipements sportifs et de loisirs.

**Sont admis dans le secteur Ng** dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- Les constructions à vocation « autres équipements recevant du public » liées à l'accueil des gens du voyage;
- Le stationnement de camping-cars, roulottes et de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### 9.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

## 9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### ■ EMPRISE AU SOL

##### Dans le secteur Ne,

Les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 800 m<sup>2</sup>.

L'emprise des panneaux photovoltaïques / solaires au sol n'est pas réglementée.

##### Dans le secteur Nd,

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup>.

##### Dans le secteur NI,

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20% de l'unité foncière.

##### Dans le secteur Ng,

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>.

##### Dans la zone N et ses secteurs

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol initiale pour des habitations de moins 150m<sup>2</sup> dans la limite de 200m<sup>2</sup> cumulée (emprise au sol initiale + extension à la date d'approbation du PLU)
- 30% pour les constructions existantes 150m<sup>2</sup> et plus, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>, à la date d'approbation du PLU. Le règlement ne s'applique pas aux piscines et au matériel lié (couverture et local technique).

**Exception** : L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dans la zone N et ses secteurs

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...).

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ;
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 6 mètres au faîtage.

### Dans le secteur Ne,

La hauteur des nouvelles constructions (autre qu'à usage d'habitation) est limitée à 9 mètres au point le plus haut.

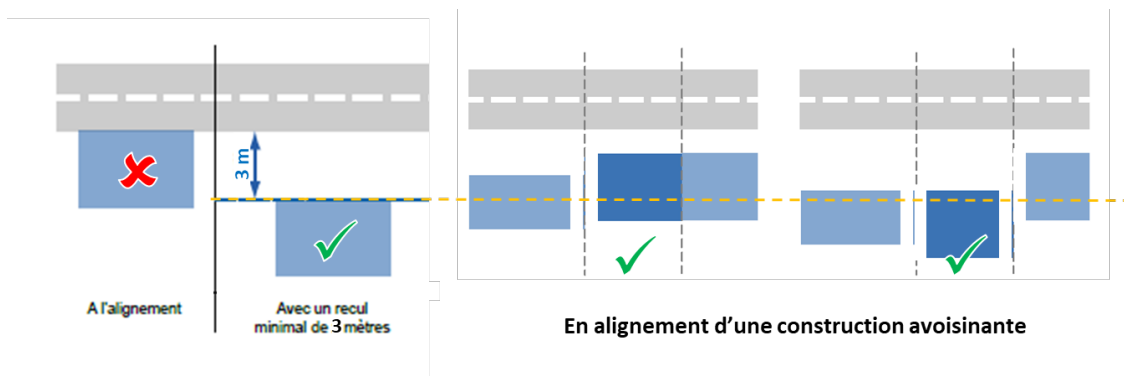
### Dans le secteur Nd, NL et NG

La hauteur des nouvelles constructions (autre qu'à usage d'habitation) est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 3 mètres.



Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :

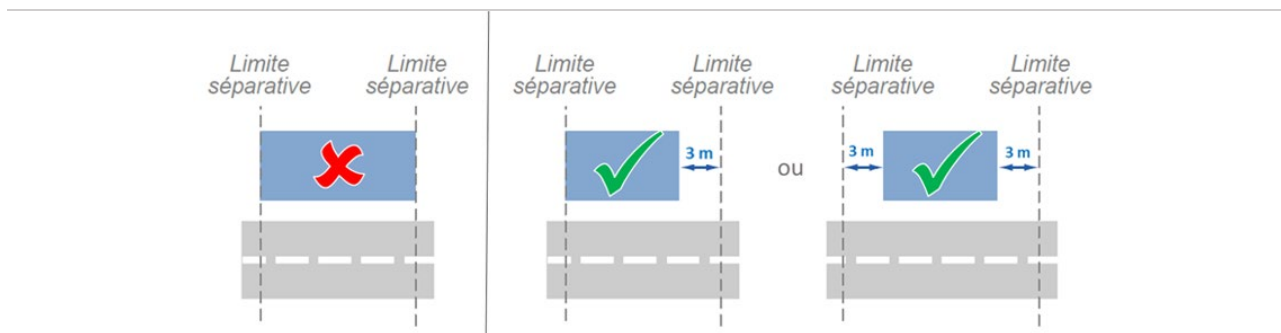
- 50 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 57 ;
- 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales.

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Les constructions telles que garages, abris de jardin, etc...réalisées en annexes à la construction principale, peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives ; celles-ci ne doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

- Cas particulier :

Les constructions et installations relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être éloignées d'au moins 200 mètres des limites des zones U et AU.

### • **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## ■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone N, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).



### 9.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ■ PRINCIPES GENERAUX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

#### ■ ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique. L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

#### ■ FAÇADES

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (grattés ou talochés) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois à pose verticale obtenus à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouverts d'un badigeon de chaux sont autorisés. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont admis ; dans le cas d'une habitation principale, les moellons doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Sont strictement interdits :

- les bardages en PVC ;
- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques (sauf restauration et extension d'éléments existants anciens et de qualité) ;
- les briques en appuis ou entourages de fenêtres.

**Pour les bâtiments d'activités** : les bardages métalliques prélaqués de teintes neutres sont préconisés. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment (sauf extension de bâti comportant déjà des bardages).

#### ■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur. Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.

Sont autorisées les menuiseries en bois ou aluminium.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Les baies de type atelier recevront des menuiseries de profilés fins très sombre (gris terre d'ombre, vert bouteille, etc.)

Pour les constructions neuves à vocation d'habitation, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sauf lorsqu'ils sont intégrés à la fenêtre (bloc-baie). Dans le cadre des projets de réhabilitations de bâti ancien, les coffres de volets roulants extérieurs sont autorisés seulement en pose sous linteau extérieur sans saillie par rapport au mur.



#### ■ VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Leur ossature doit être constituée par des éléments métalliques fins ou autre matériau de même aspect.

#### ■ TOITURES

Les toitures doivent comporter au moins deux pans.

Leur pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations,
- 30° pour les annexes,
- 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
- 20° pour les annexes non visibles depuis les espaces publics et de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan.

Pour les abris de jardins, leur pente doit être de l'ordre de 20° environ.

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve :

- d'une implantation au sol peu visible du domaine public et d'une orientation du champ de capteurs tenant compte du site,
- d'une implantation sur le bâtiment :
  - participant de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale de la construction,
  - assurant une pose discrète au moyen :
    - d'une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales,
    - d'une pose encastrée ou en superposition estompée selon une implantation horizontale du champ de capteurs, en partie basse de la toiture, adossée à la pente de toiture et conservant une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public.

- Matériaux :

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à :

- l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm ; la pose losangée est interdite.
- la petite tuile plate (minimum 50 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).

Pour les annexes et les bâtiments d'activités sont également autorisés les matériaux d'aspect équivalent à la tôle ou au fibro ciment de teinte ardoise, ainsi que les matériaux d'aspect équivalent à ceux de la construction d'habitation principale à laquelle ils se réfèrent.

- Cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### ■ LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

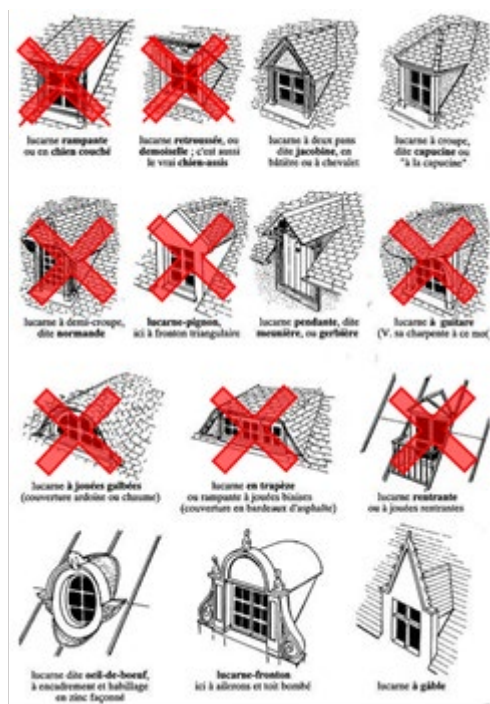
- Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les lucarnes rampantes (en chien couché) et retroussées (en chien assis) ne sont pas autorisées.

- Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Leur dimension maximale sera de 114 cm x 118 cm (ouverture plus haute que large) sous réserve de l'avis ABF dans les périmètres concernés.



#### ■ CLOTURES

- Généralités

**Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, excepté les clôtures agricoles et forestières.

La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée. Les murs anciens de qualité (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 mètres maximum) étant autorisé.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels, sans effet de

relief. Les clôtures pleines de type plaque béton seront interdites sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.



Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à la suite du règlement écrit).

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité. La teinte des portails doit être en harmonie avec la teinte de la construction principale. L'utilisation du PVC est interdite.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en éléments de ciment moulé ;
- en tubes métalliques ;
- les lisses en PVC, ou de béton ;
- les poteaux de béton quelque soit la section (exceptés les poteaux attendant au portail et au portillon), les formes et les structures compliquées.

- Pour les terrains bâtis,

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut droit de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille ; le grillage de quelque nature que ce soit est interdit,
- soit par un grillage sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte, grise ou beige.

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

A l'exception des murs de qualité existants, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La construction d'un mur de clôture d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans le prolongement de murs de qualité existants en reprenant leurs formes et natures de matériaux.

Des clôtures en panneaux de bois à lames, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, peuvent être autorisés en association avec le bâti existant (enclos agricoles, ...) ; leur implantation ne doit pas compromettre la qualité du cadre naturel environnant.

- Pour les terrains non bâtis,

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par du grillage à larges mailles entièrement ajourées sur piquets en bois ou en métal fin, soit par des lisses en bois.



## ■ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de dispositions règlementaires particulières

### 9.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

## ■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige...)

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe C : Liste des espaces invasives ne devant pas être plantées).

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques d'essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.) ; les haies monospécifiques de charmille sont ainsi autorisées.

#### • Haies bocagères à préserver et à mettre en valeur

Les haies bocagères à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que ces haies soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

## ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système favorisant un traitement (collecte et d'évacuation) des eaux pluviales à la parcelle, ne rejetant dans le réseau public que les excédents ;
- Soit d'un système garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 9.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

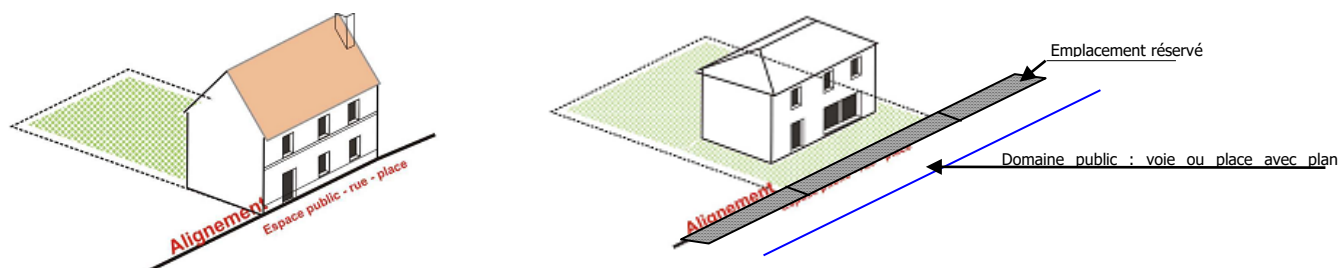
# LES ANNEXES

## ANNEXE A : LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### ■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



### ■ **ACCES**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### ■ **ACROTERE**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

### ■ **ANNEXES :**

Construction indépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain (garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, *etc.*) sans accès direct entre l'annexe et la construction principale.

### ■ **APPENTIS :**

Construction à une pente dont le faitage s'appuie sur une construction existante.

### ■ **BARDAGE**

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

■ **BATIMENT EXISTANT**

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

■ **CONSTRUCTION :**

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

■ **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

■ **EMPRISE PUBLIQUE :**

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

■ **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

■ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du sol par remblai

■ **EXTENSION :**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU. Une extension comprend un lien direct avec la construction principale (accès continue sans sortir du bâtiment).

■ **FAÇADE**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.



■ **FAITAGE :**

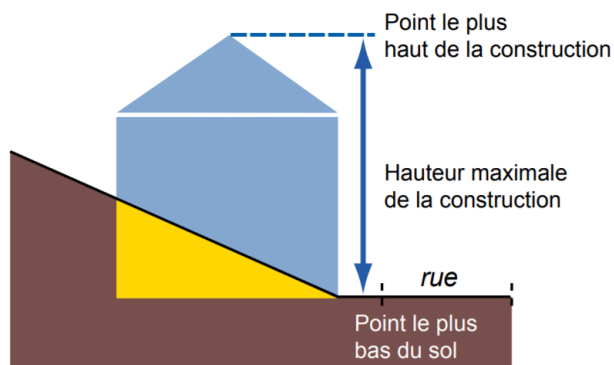
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

■ **HAUTEUR :**

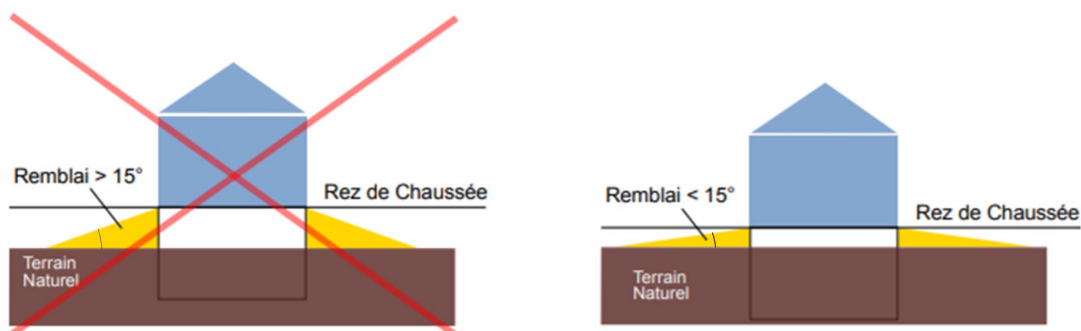
La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur est mesurée à son point le plus haut (faitage pour les constructions à pan(s)) ou acrotère pour les constructions composées de toitures-terrasses.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant selon le schéma ci-dessous. Dans tous les cas la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant affouillement.



Dans tous les cas la surélévation des constructions ne doit pas excéder un angle de 15° (cf. schéma de principe ci-dessous).



■ **LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;

■ **RECIPROCITE :**

Le principe de réciprocité est défini par l'article L.111-3 du code rural.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

■ **REHABILITATION :**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

■ **TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

■ **VOIES PUBLIQUES :**

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique.

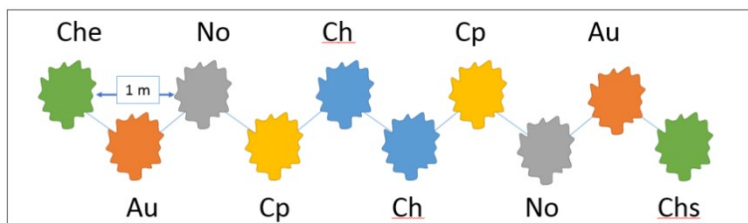
## ANNEXE B : PRINCIPE DE PLANTATIONS DE HAIES

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- la diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- la qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

L'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire a établi un recensement des essences locales du territoire consultable sur son site internet<sup>1</sup>.

Si possible, les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-contre).



Liste des essences locales :

| Arbrisseaux et lianes  | Arbustes                 | Arbres                     |
|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ajonc d'Europe         | Aubépine à deux styles   | Alisier torminal           |
| Ajonc nain             | Aubépine à un style      | Aulne glutineux            |
| Chèvrefeuille des bois | Bourdaïne                | Bouleau verruqueux         |
| Daphné lauréole Lierre | Bruyère à balais         | Charme                     |
| Fragon petit-houx      | Cerisier de Sainte Lucie | Châtaignier                |
| Lierre                 | Cornouiller sanguin      | Chêne pédonculé            |
|                        | Fusain d'Europe          | Chêne pubescent            |
|                        | Genêt à balais           | Chêne sessile              |
|                        | Genévrier commun         | Cormier                    |
|                        | Groseillier rouge        | Érable champêtre           |
|                        | Houx                     | Frêne commun               |
|                        | Néflier                  | Hêtre                      |
|                        | Nerprun purgatif         | Merisier                   |
|                        | Noisetier, Coudrier      | Orme champêtre             |
|                        | Prunellier               | Saule blanc                |
|                        | Rosier des champs        | Tilleul à grandes Feuilles |
|                        | Saule cendré             | Tremble                    |
|                        | Saule marsault           |                            |
|                        | Saule roux               |                            |
|                        | Sureau noir              |                            |
|                        | Troène commun            |                            |
|                        | Viorne lantane           |                            |
|                        | Viorne obier             |                            |

<sup>1</sup> [http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/sites/default/files/Planter\\_local\\_BT.pdf](http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/sites/default/files/Planter_local_BT.pdf)

## ANNEXE C : LISTE DES ESPÈCES INVASIVES NE DEVANT PAS ÊTRE PLANTÉES

### LE GROUPE DE TRAVAIL PLANTES INVASIVES CENTRE-VAL DE LOIRE

Co-piloté par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien et le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, le groupe de travail plantes invasives Centre-Val de Loire a pour objectifs d'approfondir les connaissances sur ces espèces et d'apporter des conseils aux propriétaires et gestionnaires confrontés à des invasions biologiques sur leur territoire.

[www.cen-centrevaldeloire.org/groupe-plantes-invasives](http://www.cen-centrevaldeloire.org/groupe-plantes-invasives)

## LES ESPECES INVASIVES A NE PAS PLANTER EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

### LES ESPECES DE RANG 5

Espèces invasives dans l'ensemble des habitats potentiellement colonisables et ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement de ces écosystèmes.

| Nom latin                   | Nom français                | Synonymes reconnus (INPN)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Photo                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | <b>Robinier faux-acacia</b> | <i>Robinia echinata</i> , <i>Pseudoacacia odorata</i> , <i>Robinia pendula</i> , <i>Robinia tortuosa</i> , <i>Robinia jaspidea</i> , <i>Robinia edwardsiifolia</i> , <i>Robinia inermis</i> , <i>Robinia stricta</i> , <i>Robinia spectabilis</i> , <i>Robinia fragilis</i> , <i>Robinia umbraculifera</i> |  |

#### LES ESPECES DE RANG 4

Espèces localement invasives ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement des écosystèmes envahis mais n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des habitats potentiellement colonisables.

| Nom latin                  | Noms français (Telabotanica et/ou INPN)                                                                  | Synonymes recensés (INPN)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)* | Photo                                                                               |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Acer negundo</i>        | Érable négundo, Érable négondo, Négondo, Négundo, Érable à feuilles de frêne, Érable américain           | <i>Acer fauriei</i> , <i>Acer nuffalii</i> , <i>Acer orizabense</i> , <i>Negundo aceroides</i> , <i>Negundo fraxinifolium</i> , <i>Negundo nuffalii</i> , <i>Negundo orizabense</i> , <i>Negundo trifoliatum</i> , <i>Negundo virginianum</i> , <i>Rulac negundo</i> , <i>Rulac nuffalii</i>                                                                |                                                     |    |
| <i>Ailanthus altissima</i> | Ailante, Ailante glanduleux, Faux Vernis du Japon, Vernis de Chine, Arbre du ciel, Frêne puant, Ailanthé | <i>Ailanthus cacodendron</i> , <i>Ailanthus giraldii</i> , <i>Ailanthus glandulosa</i> , <i>Ailanthus peregrina</i> , <i>Ailanthus procera</i> , <i>Ailanthus rhodoptera</i> , <i>Albionia peregrina</i> , <i>Pongelion cacodendron</i> , <i>Rhus cacodendron</i> , <i>Rhus peregrina</i> , <i>Toxicodendron altissimum</i> , <i>Ailanthus surinamensis</i> |                                                     |    |
| <i>Aster lanceolatus</i>   | Aster à feuilles lancéolées, Aster lancéolé                                                              | <i>Aster bellidiflorus</i> , <i>Aster frutescens</i> , <i>Aster praecox</i> , <i>Aster simplex</i> , <i>Aster frutescens</i> , <i>Symphoricarichum lanceolatum</i>                                                                                                                                                                                          |                                                     |    |
| <i>Aster novi-belgii</i>   | Aster de Virginie, Aster des jardins, Aster de la Nouvelle-Belgique, Aster de Nouvelle-Belgique          | <i>Aster caespitosus</i> , <i>Aster floribundus</i> , <i>Aster paniculatus</i> , <i>Symphoricarichum novi-belgii</i>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |    |
| <i>Aster x salignus</i>    | Aster à feuilles de saule                                                                                | <i>Aster x hungaricus</i> , <i>Aster salicifolius</i> , <i>Symphoricarichum x salignum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |   |
| <i>Azolla filiculoides</i> | Azolla fausse filicule, Azolla fausse fougère                                                            | <i>Azolla caroliniana</i> , <i>Azolla majellanica</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |  |
| <i>Elodea canadensis</i>   | Élodée du Canada, Peste-d'eau                                                                            | <i>Anacharis alismastrum</i> , <i>Anacharis canadensis</i> , <i>Apollanthus schweinitzii</i> , <i>Serpicula canadensis</i> , <i>Serpicula verticillata</i> , <i>Serpicula occidentalis</i> , <i>Udora occidentalis</i>                                                                                                                                      |                                                     |  |

Annexes à la Charte d'engagement des collectivités contre les plantes invasives  
Groupe de travail plantes invasives en région Centre-Val de Loire

6

|                                 |                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Egeria densa</i>             | Élodée dense, Égérie                                                                                                                                   |  | <i>Anacharis densa, Elodea densa</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Elodea canadensis</i> var. <i>gigantica</i> , <i>Philotria densa</i> , <i>Potamogeton densus</i>                                                                                                                                                                               |    |
| <i>Galega officinalis</i>       | Galéga, Galéga officinal, Lavanèse, Lilas d'Espagne, Rue de chèvre, Rue des chèvres, Saintfoin d'Espagne                                               |  | <i>Galega bicolor, Galega patula, Galega persica, Galega tricolor, Galega coronilloides, Galega africana, Callitropis tricolor</i>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> | Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi                                                                                                                  |  | <i>Heracleum circassicum, Heracleum giganteum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| <i>Impatiens capensis</i>       | Balsamine du Cap, Balsamine orangée, Impatiente du Cap, Impatiente orangée                                                                             |  | <i>Balsamina capensis, Balsamina fulva, Impatiens biflora, Impatiens fulva, Impatiens maculata, Impatiens norfollii</i>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| <i>Impatiens glandulifera</i>   | Balsamine de l'Himalaya, Balsamine glanduleuse, Impatiente de l'Himalaya, Impatiente glanduleuse, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiante géante |  | <i>Balsamina roylei, Impatiens glanduligera, Impatiens roylei</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
| <i>Parthenocissus inserta</i>   | Vigne-vierge, Vigne-vierge commune                                                                                                                     |  | <i>Vitis inserta, Parthenocissus vitacea, Ampelopsis quinquefolia</i> var. <i>vitacea</i> , <i>Parthenocissus dumetorum</i> , <i>Ampelopsis inserta</i> , <i>Parthenocissus inserta</i> , <i>Cissus quinquefolia</i> , <i>Parthenocissus quinquefolia</i> auct.S.Eur., <i>Ampelopsis hederacea</i> var. <i>dumetorum</i>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |
| <i>Paspalum distichum</i> L     | Paspale à deux épis                                                                                                                                    |  | <i>Anastrophus paspalodes, Digitaria disticha, Digitaria paspaliformis, Digitaria paspalodes, Digitaria vaginata, Milium paspalodes, Panicum paspaliforme, Panicum polyrhizum, Paspalum chepica, Paspalum digitaria, Paspalum ellipti, Paspalum fernandezianum, Paspalum michauxianum, Paspalum paspalodes, Paspalum schaffneri, Paspalum vaginatum</i> var. <i>pubescens</i> | <i>Dimorphostachys oaxacensis, Milium distichum, Panicum fernandezianum, Paspalum berterianum, Paspalum bracteatum, Paspalum glaucifolium, Paspalum oaxacense, Paspalum paucispicatum, Paspalum paspaliforme, Paspalum paucispicatum, Paspalum polyrhizum, Paspalum vaginatum</i> |  |

|                                   |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Prunus cerasus</i> L.          | Cerisier acide, Cerisier atigre, Griottier acide, Griottier | <i>Cerasus austera</i> , <i>Cerasus caproniana</i> , <i>Cerasus callina</i> , <i>Cerasus ebroliensis</i> , <i>Cerasus marasca</i> , <i>Cerasus vulgaris</i> , <i>Draparia cerasus</i> , <i>Prunus acida</i> , <i>Prunus aestiva</i> , <i>Prunus caproniana</i> , <i>Prunus semperflorens</i>     |  |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh.      | Cerisier d'automne, Cerisier noir, Cerisier tardif          | <i>Cerasus serotina</i> , <i>Pedus serotina</i> , <i>Prunus salicifolia</i>                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt. | Renouée à feuilles pointues, Renouée du Japon               | <i>Fallopia japonica</i> , <i>Pleuropterus cuspidatus</i> , <i>Pleuropterus uzensis</i> , <i>Polygonum cuspidatum</i> , <i>Polygonum reynoutria</i> , <i>Polygonum sieboldii</i> , <i>Polygonum zaccarini</i> , <i>Reynoutria hastata</i> , <i>Reynoutria yabesana</i> , <i>Tinaria japonica</i> |  |
| <i>Solidago canadensis</i>        | Gerbe-d'or, Solidage du Canada, Tête d'or                   | <i>Aster canadensis</i> , <i>Solidago altissima</i> , <i>Solidago glabra</i> subsp. <i>canadensis</i> , <i>Solidago humilis</i> , <i>Solidago lepidota</i> , <i>Solidago nervosa</i> , <i>Solidago praecox</i> , <i>Solidago tournefortii</i>                                                    |  |
| <i>Solidago gigantea</i>          | Solidage glabre, Solidage tardif, Tête d'or                 | <i>Aster latissimifolius</i> var. <i>serotinus</i> , <i>Solidago serotina</i>                                                                                                                                                                                                                    |  |



### LES ESPECES DE RANG 3

Especies invasives dans les milieux fortement perturbés par les activités humaines ou dans les milieux naturels régulièrement perturbés par des processus naturels.

| Nom latin                   | Noms français (Telabotanica et/ou INPN)                                                     | Synonymes reconnus (INPN)                                                                                            | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*   | Commentaire                             | Photo                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Buddleja davidii</i>     | Arbre à papillon, Arbre aux papillons, Buddléia de David, Buddléia du père David            | <i>Buddleja variabilis</i>                                                                                           | <i>Buddleja stimidzuana</i> , <i>Buddleja stricta</i> | Les pieds stériles peuvent être plantés |  |
| <i>Mahonia aquifolium</i>   | Mahonia à feuilles de houx, Mahonia faux houx, Faux Houx                                    | <i>Berberis aquifolium</i> , <i>Mahonia diversifolia</i> , <i>Odoestemon aquifolium</i> , <i>Odoestemon nulkanus</i> | <i>Berberis fascicularis</i>                          |                                         |  |
| <i>Phytolacca americana</i> | Raisin d'Amérique, Teinturier, Épinard de Cayenne, Épinard des Indes, Phytolaque américaine | <i>Phytolacca oecandra</i> , <i>Phytolacca vulgaris</i>                                                              |                                                       |                                         |  |

Annexes à la Charte d'engagement des collectivités contre les plantes invasives  
Groupe de travail plantes invasives en région Centre-Val de Loire

LES ESPECES DE RANG 2

Espèces invasives émergentes en voie de colonisation sur le territoire, susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels à court terme.

| Nom latin                             | Noms français (Talabotica et/ou INPN)                                                                                      | Synonymes reconnus (INPN)                                                                                                                                                                                                                          | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*                                                                                                                                                          | Commentaire                                                                                                 | Photo                                                                               |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cabomba caroliniana</i>            | Cabomba de Caroline, Éventail de Caroline                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |    |
| <i>Cortaderia selloana</i>            | Herbe de la pampa, Herbe des pampas, Roseau à plumes, Plumet, Gynérium argenté                                             | <i>Arundo dioica</i> , <i>Arundo selloana</i> , <i>Cortaderia argentea</i> , <i>Cortaderia dioica</i> , <i>Cortaderia rudiuscula</i> , <i>Gynierium argenteum</i> , <i>Gynierium purpureum</i> , <i>Gynierium dioicum</i> , <i>Moorea argentea</i> | <i>Arundo kila</i> ,                                                                                                                                                                                         | Les pieds stériles peuvent être plantés                                                                     |    |
| <i>Coloneaster horizontalis</i>       | Coloneaster horizontal                                                                                                     | <i>Coloneaster perpusillus</i>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |    |
| <i>Crassula helmsii</i>               | Crassule de Helms, Orpin de Helms, Crassule                                                                                | <i>Bulliarda recurva</i> , <i>Crassula recurva</i> , <i>Tillaea helmsii</i>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |    |
| <i>Helianthus pauciflorus</i>         | Hélianthe raide, Soleil vivace                                                                                             | <i>Harpalum rigidum</i> , <i>Helianthus diffusus</i> , <i>Helianthus missouriensis</i> , <i>Helianthus rigidus</i>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |                                                                                     |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L         | Topinambour, Artichaut de Jérusalem, Artichaut du Canada, Cardoffe, Patate de Virginie, Poire de terre, Hélianthe tubéreux | <i>Helianthus esculentus</i> , <i>Helianthus subscandens</i>                                                                                                                                                                                       | <i>Helianthus serotinus</i> , <i>Helianthus tomentosus</i>                                                                                                                                                   |                                                                                                             |   |
| <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. | Hélianthe vivace                                                                                                           | <i>Helianthus x rigidus</i> , <i>Helianthus x scaberrimus</i> , <i>Helianthus x serotinus</i> , <i>Helianthus x subhimbaleus</i>                                                                                                                   | <i>Helianthus rigidus</i> , <i>Helianthus scaberrimus</i> , <i>Helianthus serotinus</i> , <i>Helianthus superbus</i> , <i>Helianthus tricuspidatus</i>                                                       |                                                                                                             |                                                                                     |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i>      | Hydrocotyle à feuilles de renouée, Hydrocotyle fausse renouée                                                              | <i>Hydrocotyle adaensis</i> , <i>Hydrocotyle americana</i> , <i>Hydrocotyle bathrachoides</i> , <i>Hydrocotyle cymbalariaefolia</i> , <i>Hydrocotyle natans</i>                                                                                    | <i>Hydrocotyle leucoccephala</i> , <i>Hydrocotyle umbellata</i> , <i>Hydrocotyle novae-zeelandiae</i> , <i>Hydrocotyle verticillata</i> , <i>Hydrocotyle moschata</i> , <i>Hydrocotyle sibthorpioides</i> ** | Commercialisé en Angleterre sous le nom de "Marsh Pennywort", nom anglais de <i>Hydrocotyle vulgaris</i> ** |  |

Annexes à la Charte d'engagement des collectivités contre les plantes invasives  
Groupe de travail plantes invasives en région Centre-Val de Loire

10

|                                 |                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                            |                                                                                   |  |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| <i>Impatiens parviflora</i>     | Balsamine à petites fleurs, impatientie à petites fleurs                    |                                                                                                                                                      |                                                            |  |  |
| <i>Lagarosiphon major</i>       | Grand Lagarosiphon, Élodée crépue                                           | <i>Elodea crista, Lagarosiphon muscoides var. major</i>                                                                                              |                                                            |  |  |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i>   | Myriophylle du Brésil, Myriophylle aquatique                                | <i>Enydra aquatica, Myriophyllum brasiliense, Myriophyllum proserpinacoides</i>                                                                      |                                                            |  |  |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> | Renouée de Sakhaline                                                        | <i>Fallopia sachalinensis, Pleuropterus sachalinensis, Polygonum sachalinense, Reynoutria brachyphylla, Reynoutria vivax, Tiniaria sachalinensis</i> | <i>Igniscum</i>                                            |  |  |
| <i>Rhododendron ponticum</i>    | Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire | <i>Anthodendron ponticum, Hymenanthus pontica</i>                                                                                                    | <i>Azalea arborea</i>                                      |  |  |
| <i>Spiraea douglasii</i>        | Spirée de Douglas                                                           |                                                                                                                                                      | <i>Spiraea menziesii (= S. douglasii subsp. menziesii)</i> |  |  |

**LISTE D'ALERTE**

Espèces à rechercher, absentes de la région mais susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels si elles sont introduites sur le territoire.

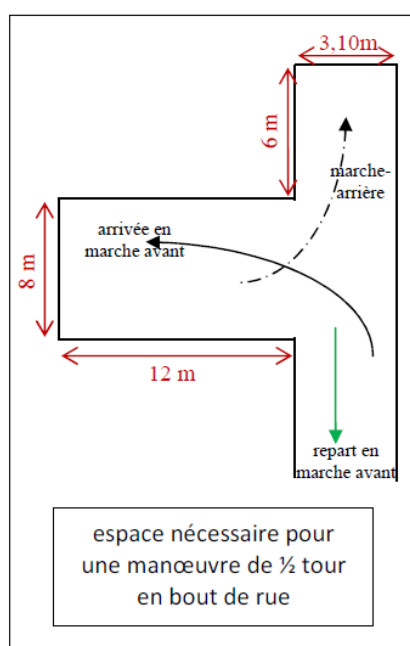
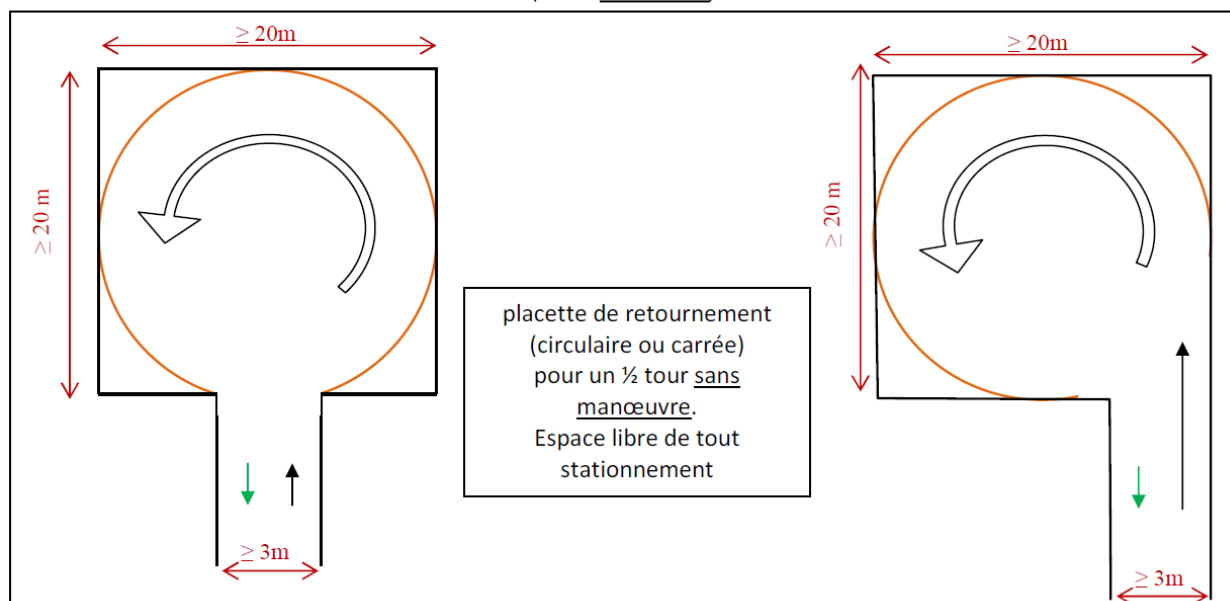
| Nom latin                         | Noms français (Talabotica et/ou INPN)                                                                                                                | Synonymes reconnus (INPN)                                                                                                                                                                                                                                   | Autres noms possibles (non valide et parfois faux)*                                                                                                                                                                                                  | Commentaire                                                                                      | Photo                                                                             |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Amorpha fruticosa</i>          | Faux Indigo, Indigo bâtard, Amorpha buissonnante, Indigo du Bush                                                                                     | <i>Amorpha croceolata</i> , <i>Amorpha elata</i> , <i>Amorpha fragrans</i> , <i>Amorpha humilis</i> , <i>Amorpha pendula</i> , <i>Amorpha perforata</i> , <i>Amorpha pubescens</i> , <i>Amorpha tennesseensis</i>                                           | <i>Amorpha angustifolia</i> , <i>Amorpha arizonica</i> , <i>Amorpha bushii</i> , <i>Amorpha caroliniana</i> , <i>Amorpha curtisii</i> , <i>Amorpha dewinkleri</i> , <i>Amorpha emarginata</i> , <i>Amorpha occidentalis</i> , <i>Amorpha virgata</i> |                                                                                                  |  |
| <i>Cornus sericea</i>             | Cornouiller soyeux, Cornouiller stolonifère                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Swida sericea</i> , <i>Thelycrania sericea</i>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                  |                                                                                   |
| <i>Lysichiton americanus</i>      | Pas de nom français sur les sources étudiées mais quelques noms reviennent : Lysichite américain, Lysichiton d'Amérique, Arum à feuilles de bananier |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |                                                                                   |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> | Pas de nom français sur les sources étudiées mais les noms "Myriophylle hétérophylle" et "Myriophylle à feuilles variées" pourraient-être repris     |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                      | Possiblement vendu sous des dénominations fausses : <i>Maquaticum</i> , <i>M.verficillatum</i> . |                                                                                   |
| <i>Persicaria polystachya</i>     | Renouée à épis nombreux                                                                                                                              | <i>Aconogonon polystachyum</i> , <i>Persicaria wallichii</i> , <i>Peutalis polystachyum</i> , <i>Pleurapteropyrum polystachyum</i> , <i>Polygonum hageri</i> , <i>Polygonum polystachyum</i> , <i>Reynoutria polystachya</i> , <i>Rubrivera polystachya</i> | <i>Peutalis polystachya</i>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  |                                                                                   |
| <i>Rudbeckia laciniata</i>        | <i>Rudbeckia laciniata</i> , <i>Rudbeckia découpée</i>                                                                                               | <i>Rudbeckia digitata</i> , <i>Rudbeckia quinata</i>                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |                                                                                   |
| <i>Spiraea alba</i>               | Spirée blanche                                                                                                                                       | <i>Spiraea cuneifolia</i> , <i>Spiraea simplex</i> , <i>Spiraea undulata</i>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |                                                                                   |

## ANNEXE D : LISTE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

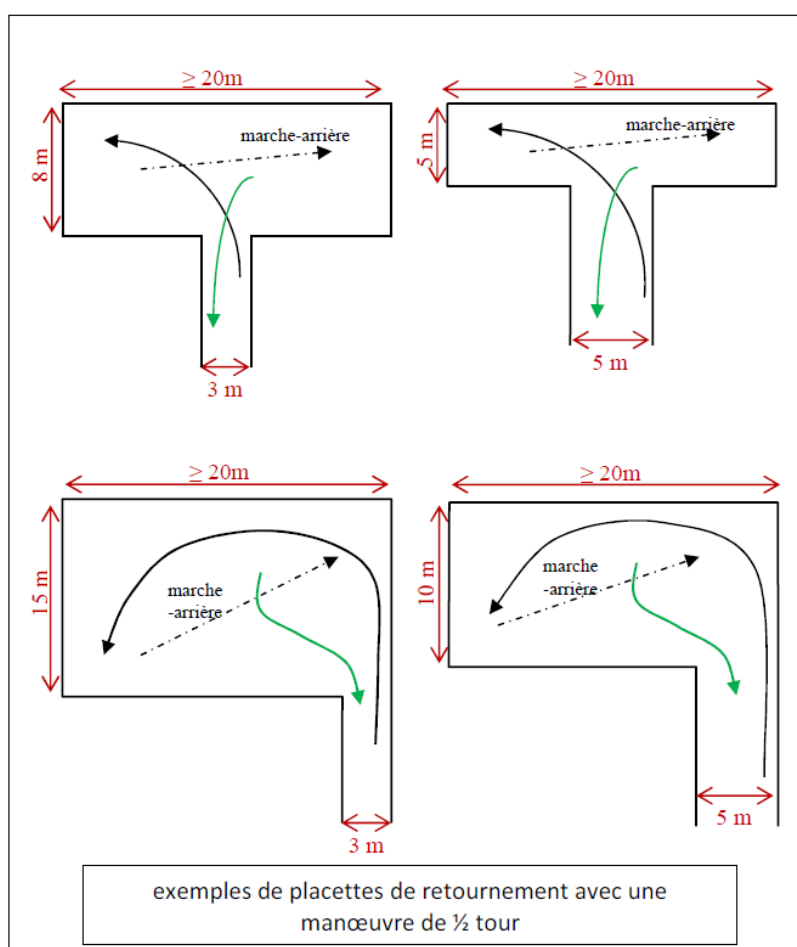
| N°      | Surface  | Objet                                                                                                      | Bénéficiaire |
|---------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ER n°1  | 5243 m²  | Elargissement de voie communale entre Les Frogerais et Pérré sur une marge de 3 m de large                 | Commune      |
| ER n°2  | 1 409 m² | Création d'une placette rue Jules Grévy                                                                    | Commune      |
| ER n°3  | 478 m²   | Elargissement de la rue G. Jéhan sur une marge de 3 m de large                                             | Commune      |
| ER n°4  | 400 m²   | Elargissement de la rue G. Jéhan sur une marge de 3 m de large                                             | Commune      |
| ER n°5  | 2 680 m² | Création d'un cheminement piéton sur une marge de 5 m de large                                             | Commune      |
| ER n°7  | 32 m²    | Aménagement du carrefour rue des Fontaines / Chemin des Maisons Rouges                                     | Commune      |
| ER n°8  | 2 291 m² | Aménagement des abords de la RD 39 et paysagement des abords du complexe sportif de la Loge                | Commune      |
| ER n°10 | 3172 m²  | Revalorisation de l'entrée de ville                                                                        | Commune      |
| ER n°11 | 80 m²    | Aménagement du carrefour rue Tournois / Chemin des Maisons Rouges                                          | Commune      |
| ER n°12 | 584 m²   | Elargissement de la rue Tournois sur une marge de 3 m de large                                             | Commune      |
| ER n°13 | 841 m²   | Elargissement du Chemin des Maisons Rouges sur une marge de 3 m de large                                   | Commune      |
| ER n°14 | 1 387 m² | Elargissement de la rue des Fontaines sur une marge de 3 m de large                                        | Commune      |
| ER n°15 | 858 m²   | Création d'un cheminement piéton                                                                           | Commune      |
| ER n°16 | 271 m²   | Elargissement route des Vergers sur une marge de 3 m de large                                              | Commune      |
| ER n°17 | 416 m²   | Elargissement chemins des Roches et du Haut Charrières sur une marge de 3 m de large                       | Commune      |
| ER n°18 | 1 630 m² | Création de voirie et stationnement                                                                        | Commune      |
| ER n°20 | 449 m²   | Création d'un cheminement piéton sur une marge de 5 m de large                                             | Commune      |
| ER n°22 | 370 m²   | Elargissement chemins des Martinières et carrefour avec la route de Langeais sur une marge de 5 m de large | Commune      |
| ER n°23 | 9 097 m² | Aménagement des abords de la RD 57 et création d'une piste cyclable sur une marge de 5 m de large          | Commune      |
| ER n°24 | 1 706 m² | Extension de la station d'épuration                                                                        | Commune      |
| ER n°25 | 1 105 m² | Création d'un parking rue Tournois                                                                         | Commune      |
| ER n°26 | 501 m²   | Création d'un accès vers la zone de projet Charrière                                                       | Commune      |

## ANNEXE E : SCHÉMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISÉES POUR LES VÉHICULES DE COLLECTE

(cotes minimales)



Dimensions des bennes :  
largeur = 3,10m  
longueur = 10,50m  
porte-à-faux = 4,80m  
hauteur = 3,68m  
PTAC = 26 tonnes





## ANNEXE F : ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES AU L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### ELEMENTS PONCTUELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

| Numéro sur le zonage | 1                                                                                 | 2                                                                                 | 3                                                                                  | 4                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Type d'arbre(s)      | Noyer                                                                             | Deux cèdres                                                                       | Deux platanes                                                                      | Deux séquoias                                                                       |
| Photographie         |  |  |  |  |

| Numéro sur le zonage | 5                                                                                   | 6                                                                                   | 7                                                                                    | 8                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Type d'arbre(s)      | Frêne                                                                               | Souche                                                                              | Chêne                                                                                | Charme                                                                                |
| Photographie         |  |  |  |  |

|                      |                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro sur le zonage | 9                                                                                 |
| Type d'arbre(s)      | Cèdre                                                                             |
| Photographie         |  |

■ ELEMENTS PONCTUELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

| Numéro sur le zonage | Nom de l'édifice   | Photographie                                                                         |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 8                    | Maison remarquable |  |
| 9                    | Maison remarquable |  |



|    |                    |                                                                                      |
|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | Maison remarquable |    |
| 11 | Maison remarquable |    |
| 12 | Maison remarquable |   |
| 13 | Maison remarquable |  |

|    |                                          |                                                                                      |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | Ancienne salle de spectacle              |    |
| 15 | Maison remarquable                       |    |
| 16 | Maison remarquable<br>Rue de l'abreuvoir |   |
| 17 | Moulin à eau                             |  |
| 18 | Lavoir                                   |  |

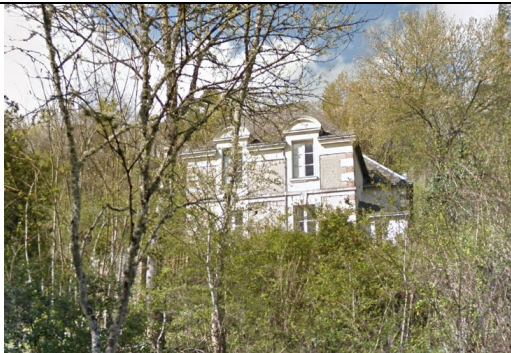


|    |                    |                                                                                      |
|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 | Maison remarquable |    |
| 20 | Fontaine           |    |
| 21 | Maison remarquable |   |
| 22 | Halle              |  |
| 23 | Maison remarquable |  |

|    |                    |                                                                                      |
|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 | Maison remarquable |    |
| 25 | Maison remarquable |    |
| 26 | Hôtel particulier  |   |
| 27 | Hôtel particulier  |  |
| 28 | Maison remarquable |  |



|    |                    |                                                                                      |
|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 29 | Maison remarquable |    |
| 30 | Hôtel particulier  |    |
| 31 | Hôtel particulier  |   |
| 32 | Hôtel particulier  |  |
| 33 | Hôtel de ville     |  |

|    |                        |                                                                                      |
|----|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 34 | Hôtel particulier      |    |
| 35 | Musée Maurice Dufresne |    |
| 36 | Moulin de la Motte     |   |
| 37 | La Huaudière           |  |
| 38 | La Huaudière           |  |



|    |                                     |                                                                                      |
|----|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | Habitat                             |    |
| 40 | Habitat du Moyen-Age<br>Port Huault |    |
| 41 | Port Huault                         |   |
| 42 | Château Luré                        |  |
| 43 | Demeure du Bas Luré                 |  |



|    |                                     |                                                                                      |
|----|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 44 | Demeure du Bas Luré                 |    |
| 45 | La Boulaudière                      |    |
| 46 | Port Hault                          |   |
| 47 | Maison remarquable<br>Vallée Girard |  |
| 48 | Habitat troglodyte<br>Vallée Girard |  |

|    |                                     |                                                                                      |
|----|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 49 | Maison remarquable<br>Vallée Girard |    |
| 50 | Maison remarquable                  |    |
| 51 | Maison remarquable                  |   |
| 52 | Maison remarquable                  |  |
| 53 | Moulin de Charrière                 |  |



|    |                    |                                                                                      |
|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 54 | Loge de vigne      |    |
| 55 | Maison remarquable |    |
| 56 | Maison remarquable |   |
| 57 | Maison remarquable |  |

|    |                     |                                                                                      |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 58 | Château Le Plessis  |   |
| 59 | La Grande Loge      |   |
| 60 | Château Le Gerfaut  |  |
| 61 | Habitat des Granges |  |

|    |                            |                                                                                      |
|----|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 62 | Corps de ferme remarquable |    |
| 63 | Moulin de Perré            |    |
| 64 | Moulin Neuf                |   |
| 65 | Château Mazère             |  |
| 66 | Corps de ferme La Chichee  |                                                                                      |



|    |                               |                                                                                      |
|----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                               |    |
| 67 | Eolienne Bolée                |   |
| 68 | Corps de ferme La Brifaudière |  |
| 69 | La Goussardière               |  |

|    |                    |                                                                                    |
|----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 70 | Moulin d'Aulnay    |  |
| 71 | Château de l'Aulée |  |



## ANNEXE G : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Pour information, la numérotation des changements de destination a été maintenue malgré le retrait de bâtiments initialement ciblés. Le « saut » de numéro ne correspond donc pas à des oublis. La liste sera actualisée avant approbation du document.

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/>            | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/>            | Entrepôt     | <input checked="" type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

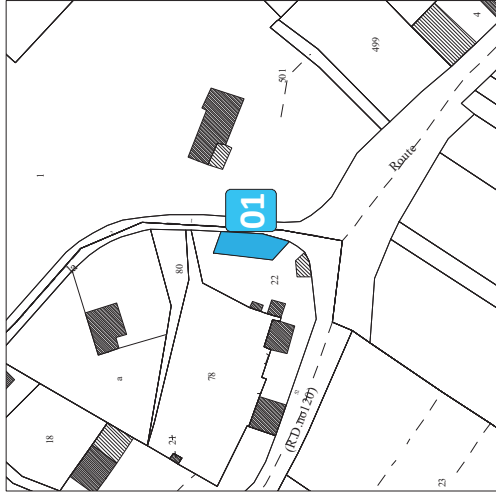
|                                                                                             |                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment

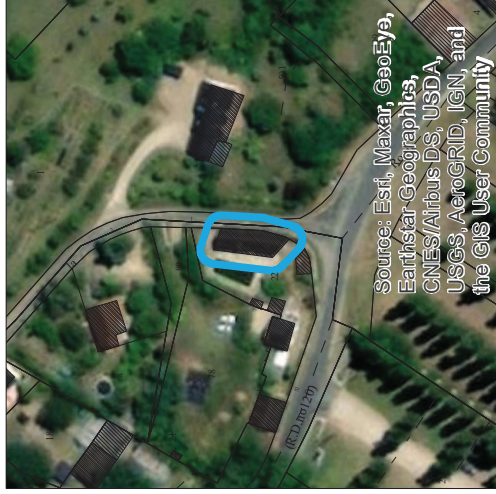


\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

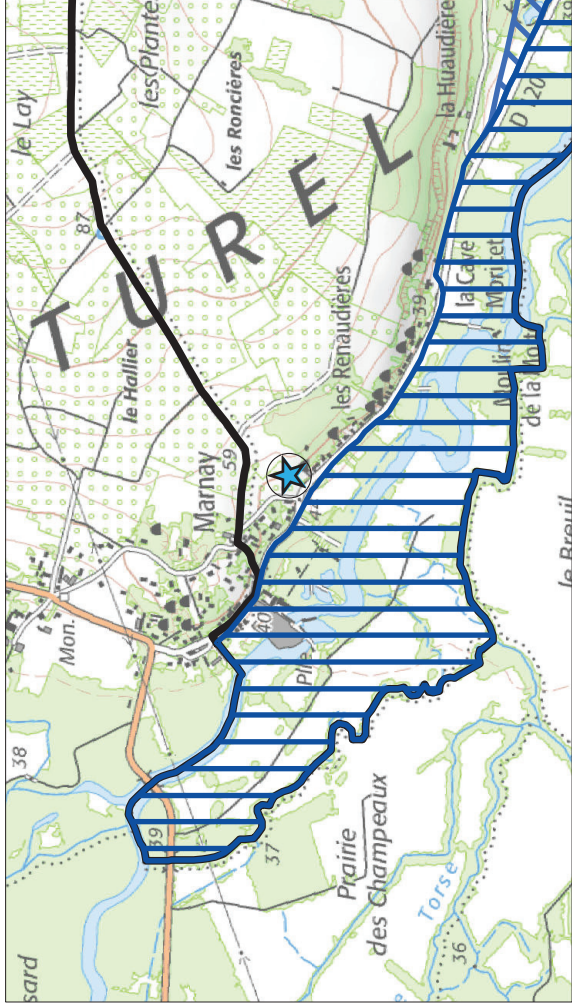
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
CHEMIN DE LA BUTTE



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Limites communales



PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme





Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt     | <input checked="" type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

|                                                                                             |                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Identification du bâtiment

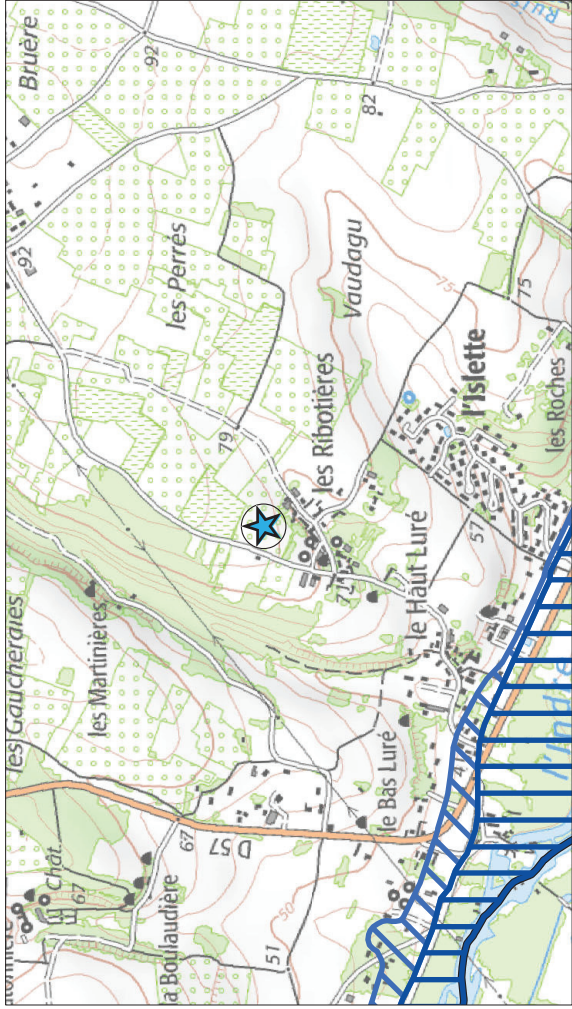


Vue aérienne du site



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LES RIBOTIERES 3



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme



PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible  
identifié au titre de l'article R151-31  
du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très  
fort identifié au titre de l'article R151-  
31 du Code de l'Urbanisme



Limites communales



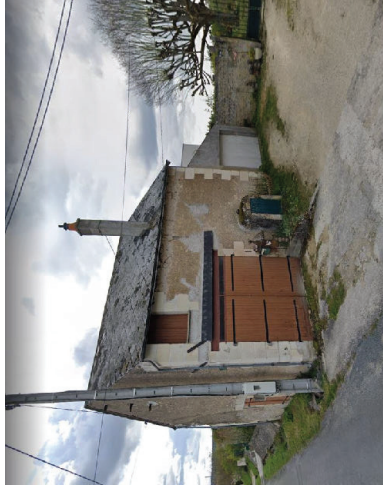
Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/>            | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie    | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/>            | Entrepôt     | <input type="checkbox"/>            | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

|                                                                                             |                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Desserte par une voirie ou gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input type="checkbox"/> OUI            | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Identification du bâtiment

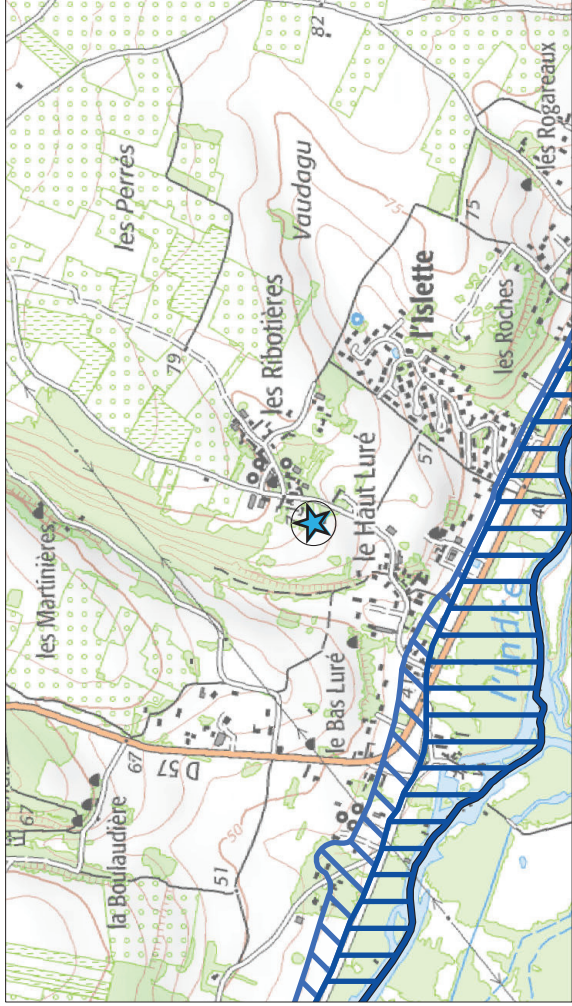


Vue aérienne du site



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LES RIBOTIERES 4



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme

PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible  
Identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Secteur inondable d'aléas fort et très fort  
Identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Limites communales



Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- ☒

Logement
- ☐

Hébergement
- ☐

Restauration
- ☐

Industrie
- ☒

Entrepôt
- ☒

Bureau
- ☒

Artisanat et commerce de détail
- ☒

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☐

Hébergement hôtelier et touristique
- ☒

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : .....

☒ OUI

☐ NON
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : .....

☒ OUI

☐ NON
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière : .....

☒ OUI

☐ NON
- Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire : .....

☒ OUI

☐ NON
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : .....

☒ OUI

☐ NON
- A l'écart de tout risque d'insécurité routière : .....

☒ OUI

☐ NON
- Situé hors zone de risques connus : .....

☒ OUI

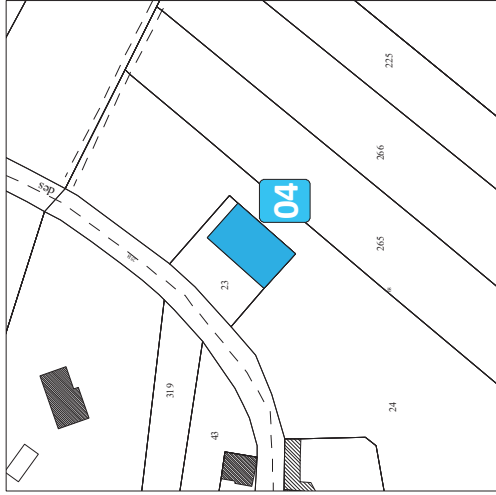
☐ NON
- (aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain)

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Identification du bâtiment

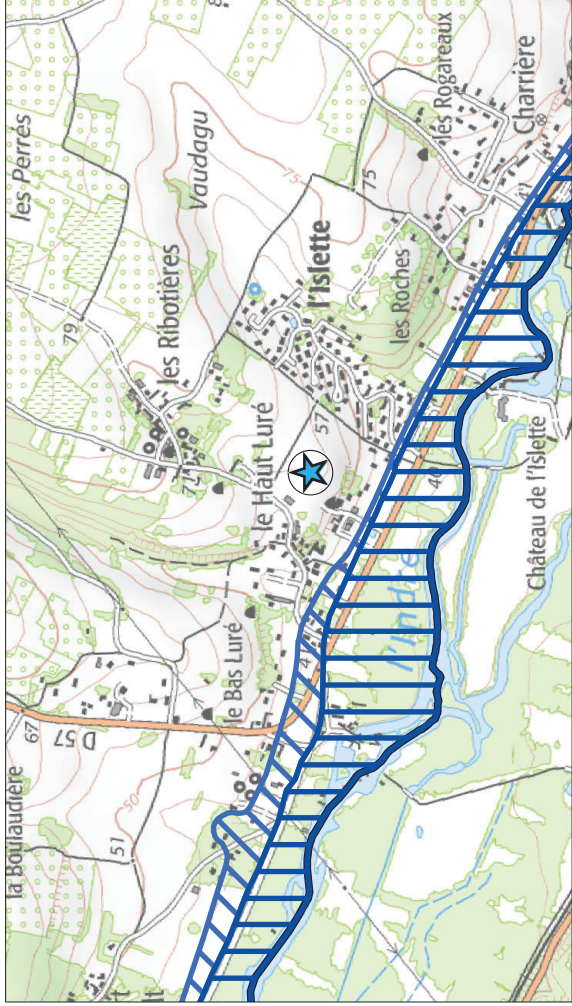


Vue aérienne du site



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LE HAUT LURE 7



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme



Limites communales



PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible

identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme





Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Industrie    | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Entrepôt     | <input checked="" type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

|                                                                                             |                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input type="checkbox"/> OUI            | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Identification du bâtiment



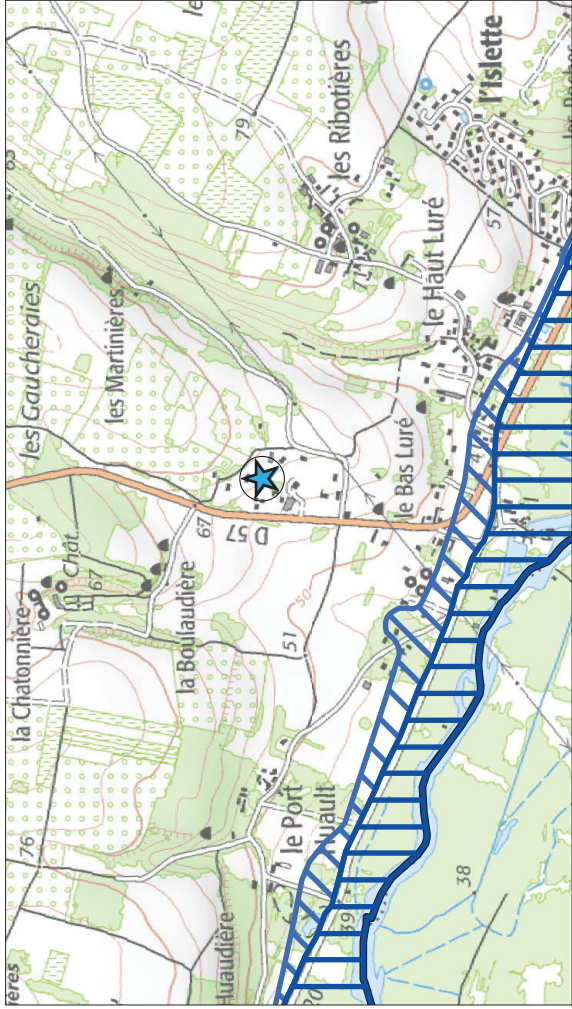
Vue aérienne du site



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

D57



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme



PPRI de l'Indre :  
Secteur inondable d'aléa faible  
identifié au titre de l'article R151-31  
du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très fort  
identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme



Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie    | <input type="checkbox"/>            | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/>            | Entrepôt     | <input checked="" type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

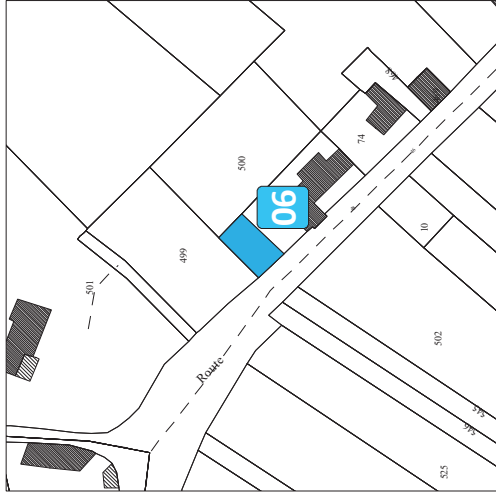
|                                                                                             |                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Identification du bâtiment

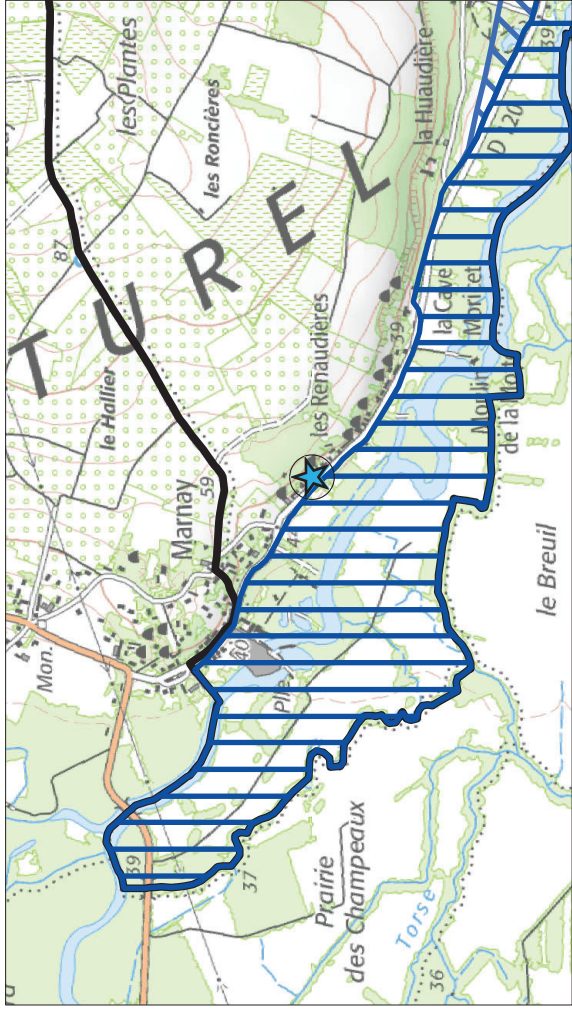


Vue aérienne du site



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LES RENAUDIERES



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible  
identifié au titre de l'article R151-31  
du Code de l'Urbanisme



Secteur inondable d'aléas fort et très fort  
identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Limites communales





Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                                 |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                                    |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input checked="" type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

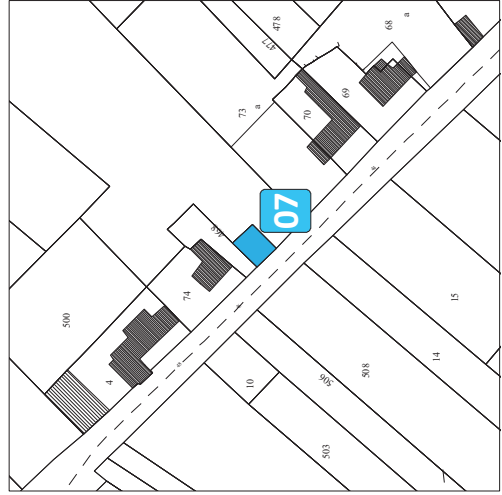
|                                                                                             |                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input type="checkbox"/> OUI            | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

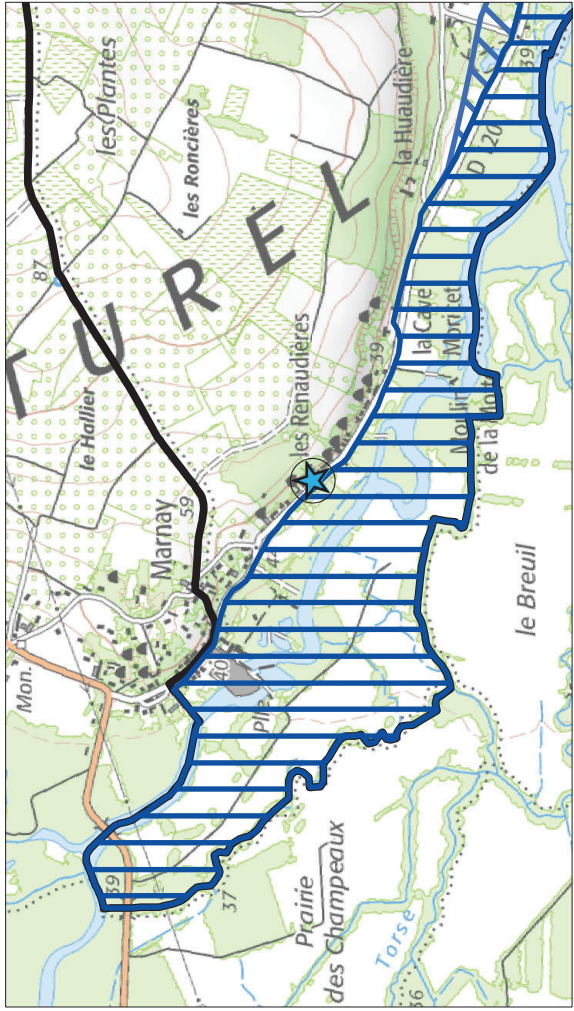
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LES RENAUDIÈRES 2



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Limites communales



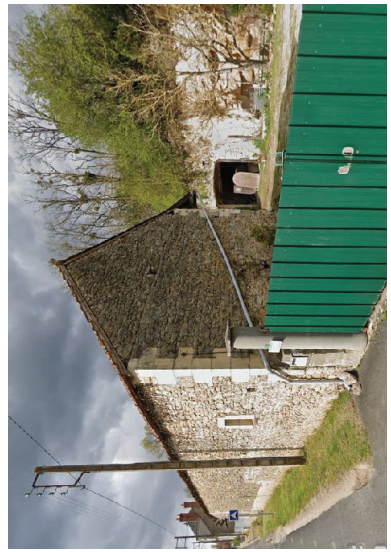
Destinations ou sous-destinations\* retenues :

|                                     |              |                                     |                                                             |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement     | <input checked="" type="checkbox"/> | Bureau                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement  | <input checked="" type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/>            | Entrepôt     | <input checked="" type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

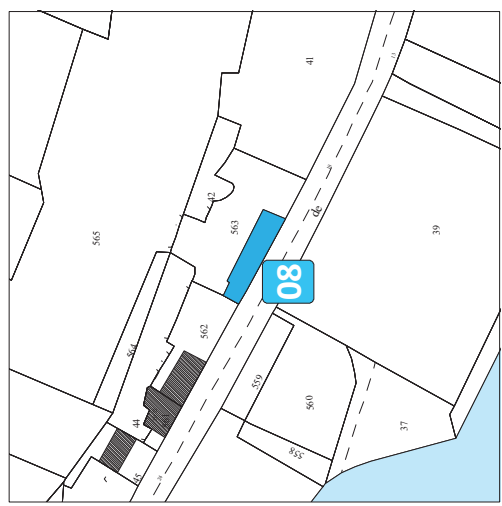
|                                                                                             |                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :                                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :                              | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :                                 | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :                     | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière :                                            | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Situé hors zone de risques connus :<br>(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain) | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

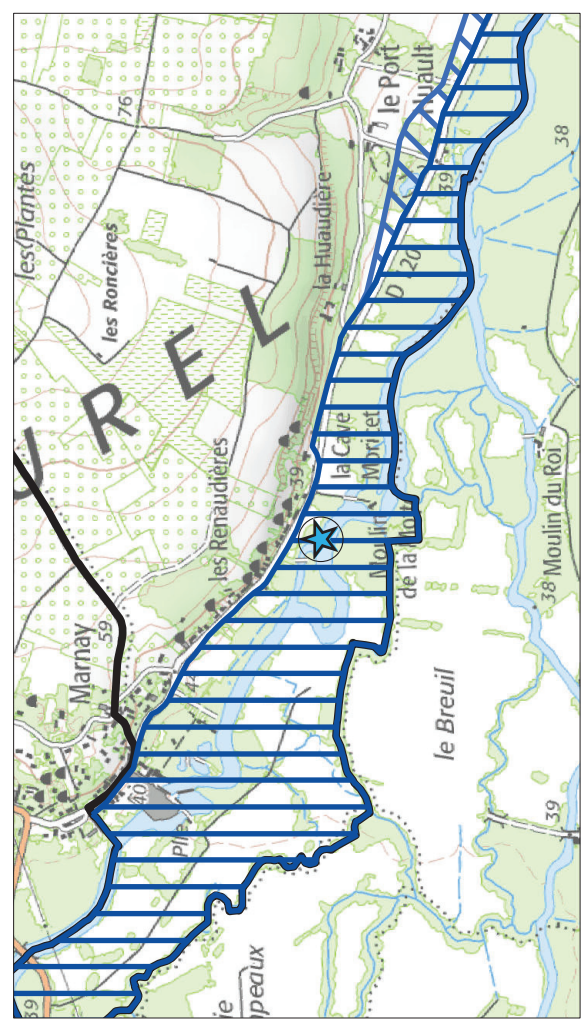
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
LES RENAUDIÈRES 3



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme

PPRI de l'Indre :  
Secteur inondable d'aléa faible  
identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

Limites communales

Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- ☒

Logement
- ☒

Hébergement
- ☐

Restauration
- ☐

Industrie
- ☐

Entrepôt
- ☒

Bureau
- ☒

Artisanat et commerce de détail
- ☒

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☒

Hébergement hôtelier et touristique
- ☐

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :

☒

OUI

☐

NON
- Présence du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière :

☒

OUI

☐

NON
- Présence du réseau électrique desservant l'unité foncière :

☒

OUI

☐

NON
- Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire :

☒

OUI

☐

NON
- Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée :

☒

OUI

☐

NON
- A l'écart de tout risque d'insécurité routière :

☒

OUI

☐

NON
- Situé hors zone de risques connus :  
(aléas fort du PPRI, cavités, mouvements de terrain)

☒

OUI

☐

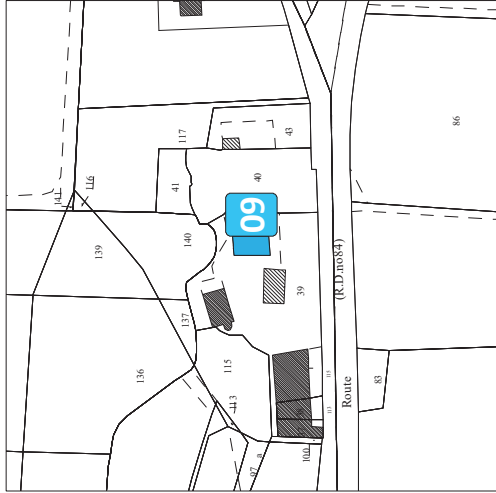
NON

Photographie du bâtiment



\* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexe permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

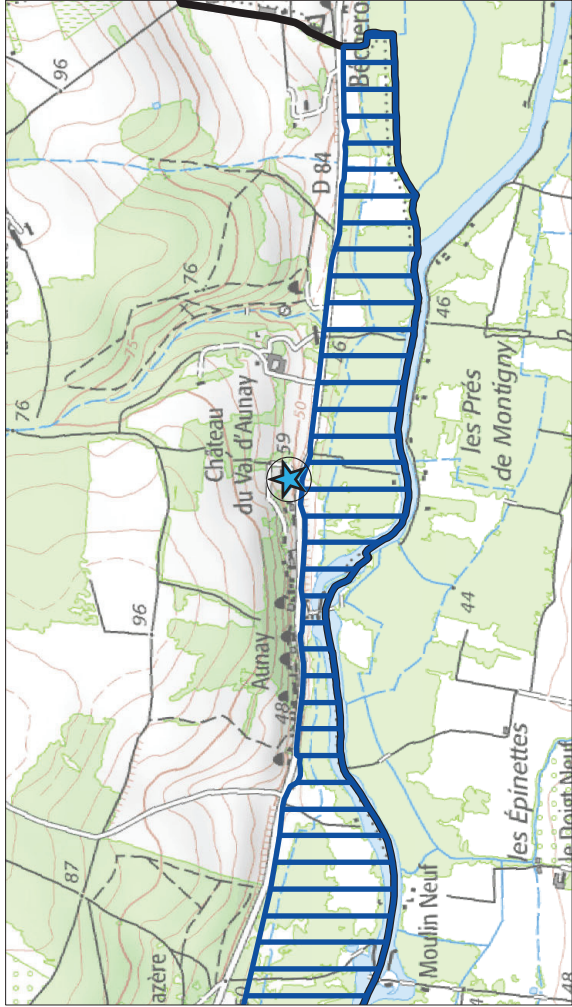
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité  
AUNAY



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Limites communales



PPRI de l'Indre :

Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

